

Årsrapport 2022

Alle skal bo godt og trygt



1 Leders beretning	6
2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall	12
3 Årets aktiviteter og resultater	21
4 Styring og kontroll i virksomheten	70
5 Vurdering av framtidsutsikter	81
6 Årsregnskap	90
Vedlegg 1: Analyse av bostøtte	118
Vedlegg 2: Analyse av startlån	150
Vedlegg 3: Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene	170



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

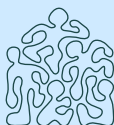


Stortinget



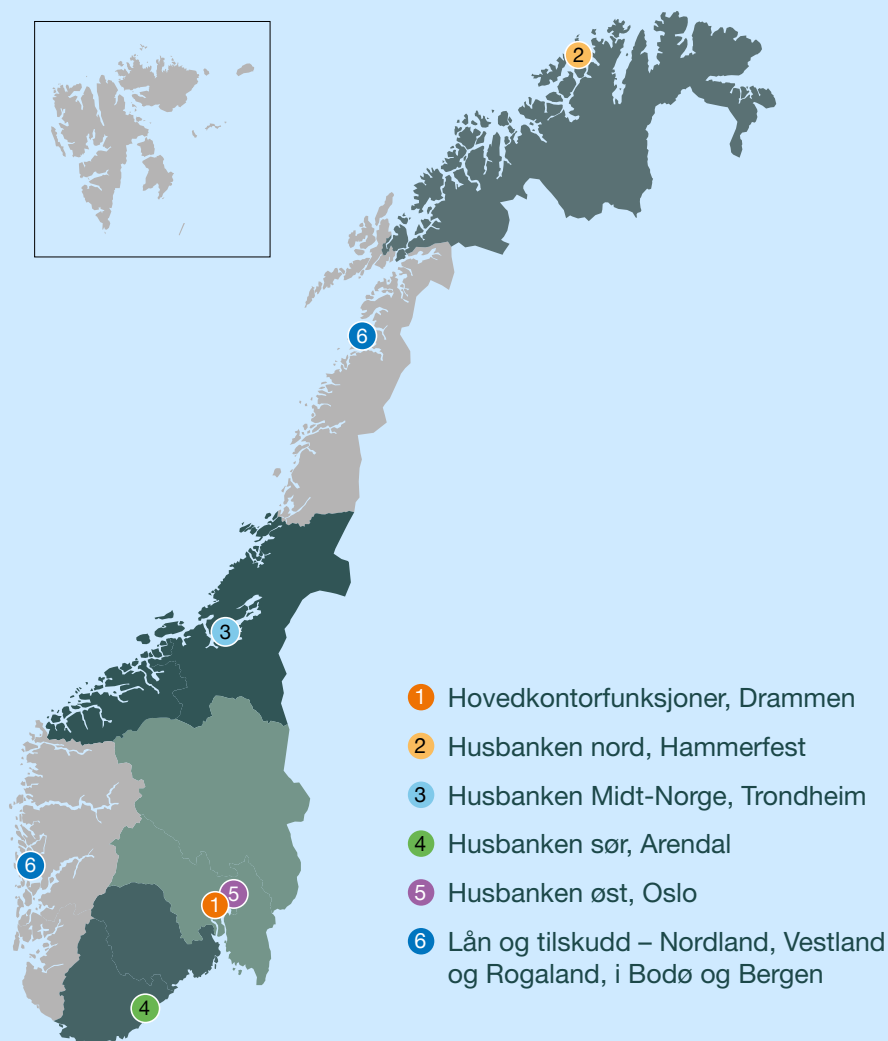
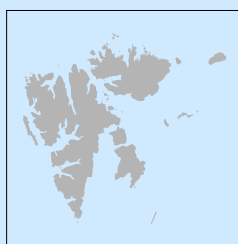
Regjeringen

Kommunal- og distrikts-
departementet



Husbanken

Osmund Kaldheim
Adm. dir.



Husbanken i 2022

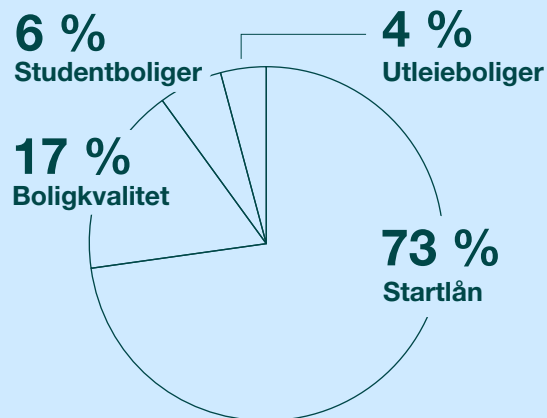
Total låneportefølje

168 720 millioner kroner

fordelt på 30 300 løpende lån



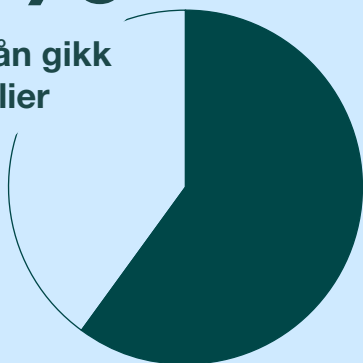
Utlån på 21 milliarder kroner etter formål



60 %

av alle startlån gikk til barnefamilier

2021: 58 %



Antall barnefamilier som har blitt hjulpet av Husbankens virkemidler

Startlån

4773

Bostøtte

44 520

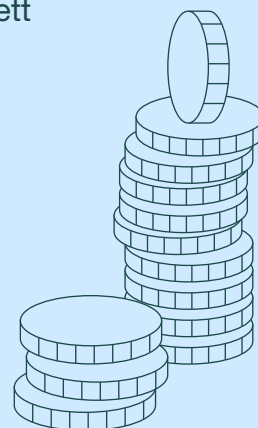
Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

360 millioner kroner

2021: 347 mill. kr.



¹⁾ Rentekompensasjonsordningene

Leders beretning

Året 2022 førte til økte boutgifter for alle – verst rammet ble husholdninger med lave inntekter. Høye strømpriser, økt inflasjon og økt rentenivå reduserte befolkningens disponible inntekt til boligformål. Høye byggekostnader gjorde det dyrt å bygge nye boliger. Samtidig økte prisene i leiemarkedet kraftig. Boligprisutviklingen snudde fra vekst til nedgang i løpet av året, og det ble et betydelig fall i omsetningen av nye boliger.

Analysene vedlagt årsrapporten viser at startlånet er et effektivt virkemiddel for å at flere skal eie egen bolig og at bostøtte bidrar til at familier med lave inntekter og høye boutgifter kan bo bra. Startlånet treffer målgruppen og leverer resultater over tid. Utfordringen er å øke bruken av startlån slik at flere i målgruppen får lån. Det vil gi flere tryggere boforhold og lavere boutgifter. Bostøtten kan utvides målrettet slik at støtten dekker en høyere andel av de faktiske boutgiftene for familier med de aller laveste inntektene. Det er behov for tiltak som sikrer at leie blir trygt når husleiene øker kraftig.

Boliger til flyktninger preget kommunene i 2022

Det ble bosatt over 31 000 flyktninger i alle landets kommuner i 2022. Det er et svært godt resultat, og arbeidet med bosetting av flyktninger preget kommunenes boligarbeid i 2022. Hvordan skaffe boliger var tema i alle Husbankens møter med kommunene. Husbanken støttet kommunene med økonomiske virkemidler, råd og veiledning. Husbankens anbefalinger til kommunen bygget på erfaringene fra tidligere perioder hvor det kom mange flyktninger på kort tid. Hovedbudskapet fra Husbanken var at kommunene bør mobilisere private utleiere, benytte kommunalt disponerte utleieboliger og etter hvert fremskaffe nye kommunalt disponerte utleieboliger. Mange ukrainske flyktninger skaffet seg bolig selv gjennom alternativ bosetting.

Husbanken ga tilsagn om 45,3 millioner i tilskudd til 57 utleieboliger for flyktninger i 2022.

Kommunene har god boligsosial kompetanse, men mange har for få egnede boliger

Husbanken brukte i 2022 kommuneundersøkelsen til å fremskaffe kunnskap om kommunenes boligsosiale utfordringsbilde. Resultatene av undersøkelsen er vurdert i lys av Husbankens egne erfaringer fra den løpende dialogen med kommunene og relevant forskning og utredninger som belyser ulike deler av kommunenes boligsosiale arbeid. Vurderingen er presentert i vedlegg 3.

Kort oppsummert, oppgir kommunene å ha god kompetanse på det boligsosiale området, både når det gjelder planlegging, organisering og virkemiddelbruk. Når det gjelder kapasitet er tilbakemeldingene litt mer blandet, og på noen områder er det en relativt lav andel av kommunene som oppgir å ha tilstrekkelig kapasitet til gjennomføring av boligsosiale oppgaver.

Mange kommuner oppgir å ha betydelige utfordringer med tilgang på tilstrekkelig antall egnede boliger til en aldrende befolkning, barnefamilier med lav inntekt, utviklingshemmede og flyktninger. Antall bostedsløse er over tid redusert, men store kommuner melder om vedvarende vansker med å gi egnede botilbud til mennesker med samtidige ruslidelser og psykiske lidelser. Distriktskommuner melder først og fremst om manglende tilgang på ordinære boliger.

Kommunene prioriterer barnefamilier

Barnefamilier er en prioritert målgruppe i den sosiale boligpolitikken. Husbanken har hatt «barna først» på agendaen i dialogen med kommunene gjennom flere år. Også i 2022 fulgte kommunene opp budskapet fra regjeringen og Husbanken om å prioritere barnefamilier. Antall startlån til barnefamilier økte, og 70 prosent av startlånsmidlene gikk til målgruppen. Om lag 8600 flere barnefamilier fikk bostøtte en eller flere måneder i 2022 enn i 2021.

Økt aktivitet i distriktskommuner

Mange distriktskommuner har utfordringer med lav aktivitet i boligmarkedet og for lite variasjon i boligtilbudet. Dette gir utfordringer blant annet med å rekruttere og beholde nødvendig arbeidskraft. I tillegg mangler mange kommuner mindre, sentrumsnære boliger egnet for eldre.

I 2022 videreførte Husbanken arbeidet med å veilede distriktskommuner i hvordan de kan ta en mer aktiv rolle i boligpolitikken, både gjennom møter med kommunene og tiltak som webinarer særskilt for kommuner med distriktsutfordringer. Et sentralt tema i dialogen var god utnyttelse av handlingsrommet distriktskommuner har gjennom særskilte bestemmelser i startlånet og lån til boligkvalitet.

Distriktssatsingen ga resultater i 2022. Distriktskommunene økte bruken av startlån med 21 prosent til 1,72 milliarder kroner. Husbanken ga også 503 millioner kroner i lån til boligkvalitet til bygging av 164 boliger. I tillegg ga Husbanken investeringstilskudd til 104 omsorgsboliger i distriktskommuner.

2022 var det første året hvor kommunene registrerte når det ble gitt startlån for å beholde eller tiltrekke seg arbeidskraft. Totalt 44 husstander fikk 102,9 millioner kroner i startlån på dette grunnlaget. Totalt brukte 30 kommuner startlån med denne begrunnelsen i 2022.

Ny startlånsrekord i 2022 – men økende bolig- og levekostnader skaper utfordringer

Startlån er Husbankens sentrale økonomiske virkemiddel i arbeidet for at flere skal kunne eie egen bolig. Over 73 prosent av Husbankens utlånsramme på 21 milliarder kroner gikk til startlån i kommunene i 2022. 7897 husstander fikk utbetalt til sammen 16 milliarder kroner. Det var 506 flere husstander enn i 2021, og utbetalingene fra kommunene økte til sammen med mer enn 2,4 milliarder kroner, til det høyeste nivået noen gang. 62,6 prosent av dem som fikk utbetalt startlån i 2022 gikk fra å leie til å eie bolig.

Antall søknader om startlån som kommunene mottok, sank svakt fra 37 000 i 2021 til snaut 36 300 i 2022. Om lag 30 prosent av husstandene leverte mer enn én søknad i løpet av året, slik at antall husstander som søkte om startlån i 2022 i praksis var om lag 30 300.

I startlånsanalysen (vedlegg 2) har Husbanken undersøkt fire sentrale hypoteser om startlånet. Alle hypotesene ble bekreftet.

Hypotese 1: Startlånet øker eierandelen blant vanskeligstilte, på både kort og noe lengre sikt. De som har fått startlån etter at startlånet ble spisset inn mot vanskeligstilte forblir i stor grad eiere. Godt over 80 prosent av dem som har fått et startlån siden 2014 eier fremdeles bolig.

Hypotese 2: De som får startlån tilhører målgruppa for startlånet. Ordningen er treffsikker.

Andelen barnefamilier blant dem som har fått startlån har steget jevnt de siste 7–8 årene og var i 2022 på vel 60 prosent. Startlånet treffer hushold med svake inntekter. Av de enslige med startlån hadde 76 prosent en inntekt på mindre enn 300 000 kroner, og 95 prosent mindre enn 400 000 kroner.

Hypotese 3: Bruken av startlån varierer kraftig mellom kommuner.

I 2022 ble det utbetalt 506 flere startlån enn året før. Variasjonen mellom kommunene er stor. Gjennomsnittlig antall startlån per 1000 innbyggere er 0,38 blant de ti prosentene av kommunene med minst bruk av startlån. Blant de ti prosentene av kommunene med høyest bruk er gjennomsnittet 9,40 per 1000 innbyggere.

Hypotese 4: Startlånet kan hjelpe enda flere til eieretablering.

Mange av dem som får avslag på søknader om startlån betaler husleier som er tilstrekkelig til å betale boutgiftene som eier. Faktisk er det en tendens til at de med tilsagn om startlån har litt lavere husleier enn de som får avslag.

Økte bolig- og levekostnader skaper utfordringer både for eksisterende startlånskunder og for startlånssøkere. På oppdrag fra Husbanken undersøkte Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) konsekvensene for startlånsmottakere av det siste årets renteøkninger. SØAs funn viser at kommunene mottok flere forespørsler om avdragsfrihet enn normalt høsten 2022. Både økte rentekostnader og andre utgiftsøkninger presser husholdningenes økonomi.

Utgiftsøkningene skaper også utfordringer for dem som ønsker å kjøpe bolig finansiert med startlån. Selv om boligprisene skulle falle i tråd med prognosene, reduserer økt rentenivå og økte levekostnader husstandenes kjøpskapasitet i boligmarkedet så mye at de ikke lenger kan kjøpe en egnet bolig.

Rapporten fra SØA skisserer flere tiltak som kommunene kan gjennomføre, både for å motvirke at startlånskunder skal risikere å miste boligen og for å legge til rette for at lavinntektsgrupper fortsatt kan få mulighet til å sikre seg gode og stabile boforhold i eid bolig ved hjelp av startlån. Dette temaet står sentralt på dagsorden for Husbankens dialog med kommunene fremover.

22 000 flere husstander fikk bostøtte

Bostøtten skal sikre at husstander med lav inntekt og høye boutgifter kan etablere seg eller bli boende i en god bolig. Antall husstander som mottok bostøtte én eller flere ganger, økte fra 116 000 i 2021 til 138 000 i 2022. Den viktigste årsaken til økningen var en midlertidig styrking av bostøtten som følge av høye strømutfgifter. Totalt utbetalte Husbanken om lag 3,3 milliarder kroner i bostøtte og 1,4 milliarder kroner i ekstra strømstøtte i løpet av året.

Bostøtten ble særlig forbedret for barnefamilier i 2022. Egenandelen for husstander med flere enn én person ble senket, slik at bostøtten økte. Siden 1. juni 2021 kan barn tas med i bostøtteberegningen for begge husstander ved beregning av bostøtte når det er gjort avtale om delt fast bosted. 2022 var det første hele året med denne nye regelen, og 331 husstander med barn med delt fast bosted fikk bostøtte.

Husbanken gjennomførte avgrensede brukerundersøkelser blant mottakere av bostøtte og strømstøtte i 2022. Mottakerne var gjennomgående fornøyde med støtten de får og Husbankens håndtering. Særlig er bostøttmottakerne fornøyd med at Husbanken automatisk henter inn opplysninger om inntekt og formue og at søknaden fornyes automatisk. Flertallet av de som hadde mottatt strømstøtte, var enig i at støtten hadde bidratt til at de bedre kunne håndtere de økte strømutfgiftene.

Ekspertutvalget som ble nedsatt i 2020 for å evaluere bostøtten, leverte sin rapport i mai 2022. Husbanken bisto utvalget med utredninger, beregninger og statistikk, og har bistått departementet i arbeidet med oppfølging av rapporten. Ekspertgruppen påpekte at bostøtten ikke har holdt tritt med prisutviklingen i boligmarkedet. Videre mente utvalget at ordningen kan framstå som både vanskelig å forstå, tilfeldig og usammenhengende, og at det derfor er behov for en opprydning. Husbanken vil bistå i arbeidet med videreutvikling av bostøtten framover.

Økt etterspørsel etter lån fra Husbanken

Stortinget økte Husbankens utlånsramme med én milliard til 21 milliarder kroner i 2022. Kommunene lånte 15,3 milliarder kroner til startlån, mens de resterende utlånsmidlene gikk til lån til utleieboliger til vanskeligstilte, lån til boligkvalitet og lån til studentboliger.

Etterspørselen etter lån til oppføring av boliger med kvalitetskrav økte med 2,6 milliarder kroner til 5,5 milliarder kroner fra 2021 til 2022. Totalt ga Husbanken tilsagn om 3,6 milliarder kroner i lån til 1522 boliger med høye kvalitetskrav, hvorav 360 millioner til oppgradering av 477 boliger. Det var totalt 971 millioner kroner mer enn i 2021.

Det er flere faktorer som har bidratt til økt etterspørsel etter lån fra Husbanken. Erfaringsmessig er flere utbyggere interessert i bygge boliger med husbankfinansiering i perioder med lav etterspørsel etter nye boliger i markedet. I tillegg digitaliserte og forenklet Husbanken søknadsprosessen i 2022, både for utbyggere og dem som kjøper bolig av utbygger. Husbanken har også styrket informasjonen til aktørene i byggebransjen både nasjonalt og i regionene.

Etterspørselen etter investeringstilskudd økte med 57 prosent

Kommunene søkte om 2,2 milliarder kroner i investeringstilskudd i 2022, fordelt på 599 omsorgsboliger og 316 sykehjemsplasser. Totalt søkt beløp økte med 57 prosent fra 2021, men var fortsatt godt under nivået fra årene før.

Tilsagnsrammen for investeringstilskudd utgjorde til sammen 951 millioner kroner. Husbanken ga tilsagn om 475 millioner kroner i tilskudd til rehabiliteringsprosjekter og 474 millioner kroner til prosjekter som gir netto tilvekst av heldøgns omsorgsplasser, som er i tråd med tilsagnsrammen. Rammen for tilskudd til rehabiliteringsprosjekter var disponert i starten av september.

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

I 2022 ga Husbanken tilsagn om investeringstilskudd til 78 omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne som selv skal eie boligene. Behovet er stort og ordningen bør brukes av flere. Det er anslagsvis 2000 unge voksne med funksjonsnedsettelse som ønsker å flytte fra foreldrehjemmet til egen bolig.

91 prosent økning i lån til nye studentboliger

Lån fra Husbanken og tilskudd fra Kunnskapsdepartementet til å bygge nye studentboliger, bidrar til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud. Det har vært stor aktivitet på dette området de siste årene, og i 2022 ble 2271 studentboliger ferdigstilt og oppgradert.

Husbanken ga tilsagn om i overkant av 1,1 milliarder kroner i lån til bygging av 1191 nye studentboliger i 2022. Det var en økning på 536 millioner kroner fra 2021. Byggekostnadene til studentboligprosjekter steg med 7,2 prosent i 2022. De økte kostnadene slår ut i økte entrepriser. Det kan påvirke igangsettingen av prosjekter med tilsagn, da tilskuddet vil dekke en stadig mindre del av totalkostnadene.

Utvikling og sikker drift av digitaliserte tjenester

Husbanken utvikler og forvalter digitale løsninger for selvbetjening og saksbehandling for blant annet bostøtte, kommunale utleieboliger, startlån og tilskudd for nærmere 4000 kommunale saksbehandlere. Investeringen i Husbankens utviklingsportefølje var på om lag 117 millioner kroner i 2022. Viktige strategiske grep har vært å styrke Husbankens interne utviklingsmiljø, øke tilgjengeligheten i tjenestene, effektivisere tjenesteutviklingen og øke sikkerheten for å møte digitale trusler. Arbeidet med universell utforming av tjenestene er også styrket.

Husbankens brukerservice betjener både Husbankens egne ansatte og kommunale brukere av systemene Husbanken leverer. I 2022 økte antall henvendelser med 1100 til om lag 10 200. 2500 eksterne henvendelser var knyttet til Husbankens fagsystemer for kommunene.

De to største prosjektene i Husbankens utviklingsportefølje er Kobo (digital løsning for kommunale boliger) og nytt lånesystem. Kobo ble tatt i bruk av flere pilotkommuner i 2022, og tilbys til alle kommuner i 2023, samtidig som utviklingsarbeidet fortsetter. Utviklingen av nytt lånesystem er godt i gang, men ettervirkninger av krevende arbeidsforhold under koronapandemien har medført forsinkelser og merkostnader.

Økte bolig- og levekostnader preget kunnskapsproduksjonen i 2022

Gjennom 2022 var Husbanken opptatt av å få frem kunnskap som kan brukes for å nå målene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken i en krevende økonomisk situasjon, som i særlig grad påvirker husstander med lav inntekt. Husbanken ga blant annet Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) i oppdrag å vurdere konsekvensene av stigende rente for nåværende og potensielle startlånskunder. Anbefalingene i rapporten fra SØA brukes i Husbankens dialog med kommunene om boligsosialt arbeid generelt og startlån spesielt.

Framtidsutsikter

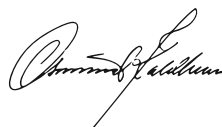
Bolig er et nødvendighetsgode – alle må bo. Økt boutgiftsbelastning vil bli en stor utfordring de nærmeste årene, både for boligeiere og leietakere. Særlig krevende blir økte boutgifter for personer med lav inntekt. Som beskrevet i kapittel 5, får mange redusert kjøpskapasitet på grunn av økt rentenivå og prisstigning på blant annet strøm og matvarer. Den forventede nedgangen i boligprisene er ikke stor nok til å kompensere for den reduserte kjøpskapasiteten, og flere vil måtte forbli leietakere i et stadig mer presset leiemarked. Denne utviklingen vil sannsynligvis gjøre det mer krevende å nå målene i strategien for sosial boligpolitikk om at flere skal kunne eie egen bolig og at leie skal være et trygt alternativ. Husbanken vil samarbeide med kommunene om god bruk av startlån for å møte utfordringene.

Takk for godt samarbeid

Husbanken vil takke kommunene og andre samarbeidspartnere for solid innsats i et år preget av rekordhøy bosetting av flyktninger og tilpasning til krevende makroøkonomiske forhold. Aktivitetsnivået er høyt på alle områder, og de oppnådde resultatene er imponerende.

Likedan er det på sin plass å takke Husbankens ansatte for et nytt år med solid innsats og utrettelig arbeid for å nå målet om at alle skal bo godt og trygt.

Drammen, 15. mars 2023



Osmund Kaldheim
Administrerende direktør



Kapittel 2

Introduksjon til virksomheten og hovedtall





Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Husbanken disponerte om lag 28,2 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2022. 15,3 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 distriktsdepartementet. 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 lånevirksomhet skal være et supplement til private finansinstitusjoners lånevirksomhet.

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 gitt 2002–2016, Kunnskapsdepartementet.
- Rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg gitt 2005–2019, Barne- og familiedepartementet.

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

Overordnede 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 for den sosiale boligpolitikken

Husbanken hadde følgende boligpolitiske hovedmål for 2022:

- 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 aktører. Regionkontorene saksbehandler søknader om lån og tilskudd og gir tilbud om faglig støtte til alle kommunene. Kontorene deltar aktivt på ulike 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 138 000 husstander med lave inntekter og høye boligutgifter mottok bostøtte én eller flere ganger i 2022. Husbanken utbetalte om lag 3,3 milliarder kroner i bostøtte. I tillegg ble det utbetalt om lag 1,4 milliarder kroner i ekstra strømstøtte til 136 000 husstander.

Utlån

Husbanken disponerte en samlet låneramme på 21 milliarder kroner i 2022. 15,3 milliarder av disse ble innvilget kommunene til videreutlån som startlån til boligetablering av vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette utgjorde 73 prosent av totalt utlån i 2022. I tillegg ga Husbanken 5,6 milliarder kroner i tilsagn om lån til nybygging og oppgradering av 3491 boliger for å fremme god boligkvalitet og til bygging av studentboliger og utleieboliger.

Husbanken lånefinansierte om lag ni prosent av nye boliger i Norge i 2022. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger

fra 1946 til 2022 er vist i figuren nedenfor. Den viser samlet igangsetting av boliger og andelen av nye boliger finansiert av Husbanken.

Tilskudd til sykehjem, utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller

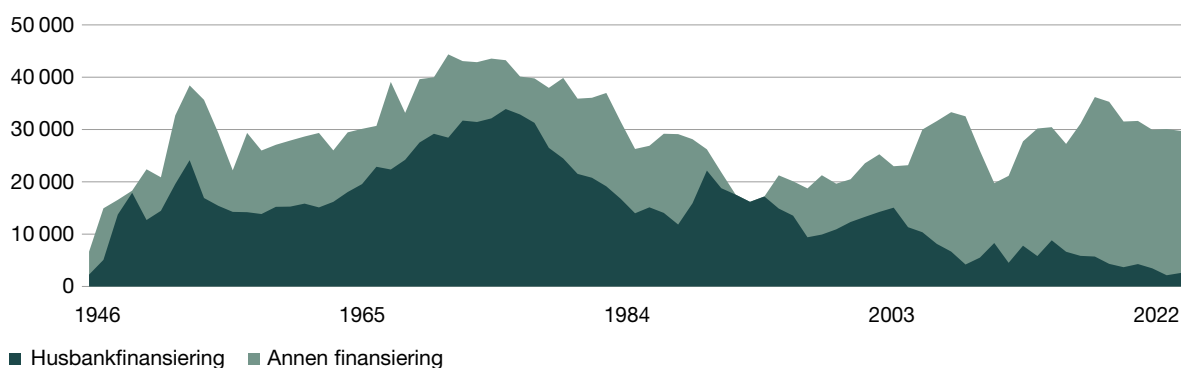
Husbanken ga i 2022 tilsagn for 949 millioner kroner til kommunene til etablering av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Det ble gitt tilsagn for 130 millioner kroner til 176 utleieboliger og 24 millioner kroner til fire prosjekter på i alt 33 boliger til forsøk med nye boligmodeller.

Låneportefølje på om lag 169 milliarder kroner

Ved utgangen av 2022 forvaltet Husbanken en samlet låneportefølje på 168,7 milliarder kroner. Gjennomsnittlig rentesats på utlån i 2022 var 1,59 prosent. Renteinntektene var på om lag to milliarder kroner. Innbetalte avdrag utgjorde om lag 14 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 55,4 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 8,0 millioner kroner i 2022 som er 17,7 millioner kroner lavere enn 2021. Dette skyldes at det i 2022 ikke var enkeltsaker med større tap slik tilfellet var i årene 2019–2021.

Figur 1: Husbankens andel av boligfinansiering. 1946–2022.



Tilskuddsforvaltning på 35 milliarder kroner

Husbanken forvaltet om lag 12 800 tilskudd på til sammen 35,0 milliarder kroner. Tilskuddene nedskrives i henhold til bestemmelsene i den enkelte tilskuddsordning.

Saksbehandlingstid

Søknader om lån fra Husbanken behandles i gjennomsnitt på 45 dager. Saksbehandlingstid avhenger 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 16 dager.

1,5 millioner besøkte husbanken.no

Det ble satt ny besøksrekord på husbanken.no i 2022. Antall besøk økte med nesten 200 000, fra 1 375 000 i 2021 til 1 572 000 i 2022.

Det var økning i antall besøk på forsiden, både direkte, hvor folk skriver inn husbanken.no i nettleseren, og fra søkemotor. Det tyder på at kjennskapet til Husbanken er god. Områdene for bostøtte og startlån for privatpersoner var fortsatt de mest besøkte. Informasjonen om midlertidig økte satser for bostøtte og strømstøtte utgjorde en vesentlig del av den økte trafikken. Veilederen for lån fra Husbanken hadde også en kraftig økning fra 2021. Denne brukes av både bransjeaktører, kommuner og privatpersoner.

Husbanken intensiverte arbeidet med universell utforming av nettstedet i 2022, for å imøtekomme nye krav til offentlige nettsteder. Arbeidet ble utført både ved hjelp av egne ressurser, og ekstern bistand fra eksperter på universell utforming. Nettstedet har nå en tilgjengelighetserklæring i henhold til lovkravene.

I 2022 startet arbeidet med å utvide det boligsosiale fagfeltet på husbanken.no. Innholdet skal gi veiledning og faglig støtte til det boligsosiale arbeidet i kommunene.

Tabell 2.1: Bostøtte. Antall mottakere og millioner kroner. 2018–2022.

Bostøtte	2018	2019	2020	2021	2022
Antall mottakere i løpet av året	129 257	123 473	124 250	116 304	138 081
Utbetalt beløp ¹⁾	2 697	3 004	3 326	3 336	4 672

¹⁾ Utbetalt beløp for 2022 inkluderer ekstra utbetalinger til bostøttlemottakere som hjelp til å dekke høye strømgifter for månedene januar, februar, mars, april, mai, juni, november og desember.

Tabell 2.2: Startlån videretildelt av kommunene. Antall låntakere og millioner kroner. 2018–2022.

Startlån videretildelt av kommunene	2018	2019	2020	2021	2022
Antall låntakere	6 900	7 254	7 038	7 391	7 897
Utbetalt beløp	9 263	10 491	11 835	13 528	15 964

Tabell 2.3: Låneordninger. Antall boliger som fikk tilsagn om lån. 2018–2022.

Låneordninger	2018	2019	2020	2021	2022
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger ¹⁾	1 846	822	1 142	379	898
Lån til oppføring av livsløpboliger ¹⁾	–	–	691	393	147
Lån til oppgradering av eksisterende boliger ²⁾	562	770	765	477	477
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte ³⁾	816	534	310	538	257
Lån til studentboliger ⁴⁾	725	2 951	2 086	985	1 712

Ny låneforskrift fra 2020 medfører at data fra 2020 ikke direkte kan sammenliknes 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 framstille historiske sammenliknbare 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.

¹⁾ Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppføring. Boligene tilfredsstiller kvalitetskravene innenfor miljø og tilgjengelighet. Tallene blir presentert under låneformålet «lån til oppføring av miljøvennlige boliger».

²⁾ Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppgradering. Tallene er justert med fratrukk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger.

³⁾ Tall før 2020 viser utleieboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering, kjøp).

⁴⁾ Tall før 2020 viser studentboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering).

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

Tabell 2.4: Låneordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2018–2022.

Låneordninger	2018	2019	2020	2021	2022
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger ⁵⁾	4 675	2 326	2 650	1 149	2 715
Lån til oppføring av livsløpboliger ⁵⁾	–	–	2 042	1 208	503
Lån til oppgradering av eksisterende boliger ⁶⁾	326	334	488	250	360
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte ⁷⁾	1 610	1 278	714	1 328	762
Lån til studentboliger ⁸⁾	444	1 930	1 441	1 000	1 308

Ny låneforskrift fra 2020 medfører at data fra 2020 ikke direkte kan sammenliknes 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 framstille historiske sammenliknbare 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.

⁵⁾ Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppføring. Boligene tilfredsstiller kvalitetskravene innenfor miljø og tilgjengelighet. Tallene blir presentert under låneformålet «lån til oppføring av miljøvennlige boliger».

⁶⁾ Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppgradering. Tallene er justert med fratrukk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger.

⁷⁾ Tall før 2020 viser utleieboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering, kjøp).

⁸⁾ Tall før 2020 viser studentboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering).

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

Tabell 2.5: Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2018–2022.

Låneforvaltning	2018	2019	2020	2021	2022
Låneporteføljen	149 508	153 242	158 739	162 929	168 720
– borettslag	19,3 %	18,2 %	16,7 %	15,4 %	14 %
– kommuner	40,3 %	43,8 %	47,7 %	51,6 %	55,4 %
– personlige låntakere	17,6 %	17,2 %	15,4 %	13,4 %	11,5 %
– studentsamskipnader	5,2 %	5,6 %	5,9 %	5,9 %	6,4 %
– private aksjeselskap	13,6 %	13,3 %	12,7 %	12,0 %	11,3 %
– ideelle organisasjoner, stiftelser mv. ¹⁾	3,9 %	1,9 %	1,6 %	1,7 %	1,5 %
Netto tap	3	26	28	21	5

¹⁾ Ekskl. studentsamskipnader.

Tabell 2.6: Tilskuddsordninger. Antall boliger som fikk tilsagn om tilskudd. 2018–2022.

Tilskuddsordninger	2018	2019	2020	2021	2022
Tilskudd til etterinstallering av heis ²⁾	559	479	262	198	452
Tilskudd til utleieboliger	675	459	391	249	209
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser	2 332	2 036	1 308	942	481
Tilskudd til studentboliger	2 188	1 448	2 020	1 650	1 130
Tilskudd til boligsosiale tiltak ³⁾	33	39	27	27	35
Bolig- og områdeutvikling i byer ³⁾	3	3	3	3	3
Tilskudd til tilstandsvurdering	2 806	5 038	6 923	6 495	8 288

²⁾ Antall boliger er boligene som blir betjent av heis.

³⁾ Gjelder antall saker.

Tabell 2.7: Tilskuddsordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2018–2022.

Tilskuddsordninger	2018	2019	2020	2021	2022
Tilskudd til etterinstallering av heis	43	48	38	46	45
Tilskudd til utleieboliger	394	255	283	163	154
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser	4 235	3 456	2 549	1 583	949
Tilskudd til studentboliger	715	453	740	598	403
Tilskudd til boligsosiale tiltak	11	17	11	12	13
Bolig- og områdeutvikling i byer	20	25	20	21	21
Tilskudd til tilstandsvurdering	3	5	7	5	9

Tabell 2.8: Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Antall. 2018–2022.

Saksbehandlingstid og kundetilfredshet	2018	2019	2020	2021	2022
Saksbehandlingstid lån til oppføring av miljøvennlige boliger ¹⁾	–	–	47 dager	32 dager	39 dager
Saksbehandlingstid lån til oppføring av livsløpsboliger ¹⁾	–	–	45 dager	47 dager	18 dager
Saksbehandlingstid lån til oppgradering av eksisterende boliger ¹⁾	–	–	67 dager	36 dager	71 dager
Saksbehandlingstid bostøtteklager	8 dager	11 dager	6 dager	10 dager	16 dager
Saksbehandlingstid tilskudd til tilstandsvurdering	13 dager	21 dager	16 dager	22 dager	17 dager
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken ²⁾	84 poeng	85 poeng	87 poeng	85 poeng	83 poeng
Antall brukere på husbanken.no	1 041 414	1 150 000	1 280 317	1 374 956	1 572 398
Antall brukere i veiviseren.no ³⁾	57 593	91 998	110 166	26 578	40 488

¹⁾ Saksbehandlingstid for disse lånekategoriene er ikke tilgjengelig for årene før 2020.

²⁾ Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyde med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyde. Tall for 2022 er ikke direkte sammenliknbart med tidligere år. Årsaken til dette er at formålet med, og målgruppen for de som mottar Husbankens kommuneundersøkelse, er endret. Målgruppen var tidligere kommuneansatte, nå svarer kommunene som enhet på dette spørsmålet.

³⁾ Tall fra og med 2021 kan ikke sammenliknes med tidligere år, siden mange besøkere 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 2.9: Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2018–2022.

Administrative nøkkeltall	2018	2019	2020	2021	2022
Antall ansatte (kilde: SSB)	316	301	299	291	285
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)	305	292	290	284	278
Utførte årsverk ⁴⁾	277	266	271	263	256
Samlet tildeling post 01–99 i millioner kroner ⁵⁾	28 194	29 405	30 386	31 540	34 432
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01–99 ⁶⁾	87,2 %	89,9 %	93,7 %	86,7 %	88,4 %
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01–29 ⁷⁾	92,8 %	90,9 %	87,1 %	94,0 %	95,1 %
Sum driftskostnader i tusen kroner	422 533	433 423	420 875	404 967	406 715
Lønnsandel av driftskostnader ⁸⁾	60,0 %	58,7 %	61,3 %	63,4 %	63,3 %
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner ⁴⁾	915	957	953	976	1 006

⁴⁾ Ny definisjon fra 2019. Sammenlikningstallene for 2017–2018 er endret i henhold til ny definisjon av utførte årsverk. Definisjon utførte årsverk: Et årsverk er en person i 100 % stilling et helt år. Ved beregning av utførte årsverk kommer reisetid, overtid og annet betalt merarbeid, som er avtalt og godkjent, til utbetaling i tillegg. Det trekkes ikke fra for ferie og avspasering, men alt annet fravær på mer enn en dag trekkes fra. Om fraværet er med eller uten lønn er uten betydning.

⁵⁾ Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

⁶⁾ Samlet forbruk av post 01–99 sammenliknet med budsjett.

⁷⁾ Samlet forbruk post 01–29 sammenliknet med budsjett.

⁸⁾ Lønnsutgifter er definert i henhold til standard kontoplan som alle lønns- og personaltutgifter. Dette inkluderer lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift, gaver til ansatte, kantinetilskudd, bedriftshelsetjeneste og andre velferdstiltak.



Kapittel 3

Årets aktiviteter og resultater

3.1	Økt utlån til boligkvalitet	22
3.2	Barna først – lån og tilskudd til barnefamilier	29
3.3	22 000 flere husstander mottok bostøtte	31
3.4	Økt etterspørsel etter investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	34
3.5	2271 studentboliger ble ferdigstilt og oppgradert	37
3.6	Kommunene har bosatt rekordmange flyktninger	40
3.7	Økte bolig- og levekostnader har preget kunnskapsproduksjonen i 2022	49
3.8	Økt bruk av virkemidler i distriktene	56
3.9	Utvikling og sikker drift av digitale tjenester	61
3.10	Samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål	64
3.11	Bruk av økonomiske virkemidler 2022	67
3.12	Oversikt over oppdrag og styringsparametere	68

3.1 Økt utlån til boligkvalitet

Lånerammen på 21 milliarder kroner i 2022 var én milliard høyere enn i 2021 og ble fullt utnyttet. Husbanken ga tilsagn om lån til boligkvalitet til bygging og oppgradering av 1522 boliger. Det er en økning på 22 prosent fra 2021. I tillegg ga Husbanken tilsagn om lån til å framskaffe 257 utleieboliger og til å bygge og oppgradere 1712 studentboliger. Kommunene fikk innvilget 15,3 milliarder kroner i startlån, det var 700 millioner mer enn i 2021.

Flere boliger ble lånefinansiert i 2022

Lånerammen på 21 milliarder kroner ble i sin helhet disponert, og det ble gitt lån til alle formål.

Husbanken ga tilsagn om 5,6 milliarder kroner til å framskaffe og oppgradere 3491 boliger med lån til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, lån til boligkvalitet og lån til studentsamskipnader og studentboligstiftelser, se [tabell 3.2](#). I 2021 ble det gitt

tilsagn om nær fem milliarder kroner i lån til 2772 boliger, se [tabell 3.1](#).

Startlån hadde 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 15,3 milliarder kroner.

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

Virkemiddel ¹⁾	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Startlån til kommunene	14 608	7 391 ²⁾
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte ³⁾	1 328	538
Lån til boligkvalitet	2 607	1 249
Lån til studentboliger ⁴⁾	1 000	985
Lån til barnehager	246	–
Totalt	19 789⁵⁾	10 163

¹⁾ Samlet låneramme var 20 milliarder kroner i 2021.

²⁾ Antall boliger finansiert med startlån fra kommunene, totalt utbetalt 13,5 millioner kroner.

³⁾ Det ble i tillegg gitt tilskudd til 207 kommunale utleieboliger uten lån.

⁴⁾ Antall studentboliger med lån oppgis som boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

⁵⁾ 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.

Tabell 3.2: Lån til startlån, utleieboliger, boligkvalitet og studentboliger. Antall boliger og millioner kroner. 2022.

Virkemiddel ⁶⁾	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Startlån til kommunene	15 349	7 897 ⁷⁾
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte ⁸⁾	762	257
Lån til boligkvalitet	3 578	1 522
Lån til studentboliger ⁹⁾	1 308	1 712
Totalt	20 997	11 388

⁶⁾ Samlet låneramme var 21 milliarder kroner i 2022. Lån til barnehager ble avvirket fra 2022.

⁷⁾ Antall boliger finansiert med startlån fra kommunene, totalt utbetalt 16 milliarder kroner.

⁸⁾ Det ble i tillegg gitt tilskudd til 193 kommunale utleieboliger uten lån.

⁹⁾ Antall studentboliger med lån oppgis som boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

Økning i antall boliger finansiert med lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet gis til prosjekter med høyere krav til tilgjengelighet eller miljø enn kravene i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift. Det ble gitt tilsagn om 3,6 milliarder kroner i lån til 1522 boliger med høye kvalitetskrav, herav 360 millioner kroner til oppgradering av 477 boliger. Det er totalt 971 millioner kroner og 273 flere boliger enn i 2021. Se fordelingen av lån til boligkvalitet fordelt på formål i 2021 i [tabell 3.3](#) og [tabell 3.4](#) for fordeling i 2022.

Etterspørselen etter lån til oppføring av boliger med kvalitetskrav økte med 2,6 milliarder kroner til 5,5 milliarder kroner fra 2021 til 2022. Det er flere faktorer som har bidratt til det. Husbanken har innført løsninger for sikker digital kommunikasjon og e-signering, som har bidratt til en forenklet og mer forutsigbar søknadsprosess for utbyggerne og de som kjøper leilighet av utbygger. Videre har Husbanken styrket informasjonen til aktørene i byggebransjen både nasjonalt og i regionene.

Tabell 3.3: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Antall boliger og millioner kroner. 2021.

Virkemiddel	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	1 149	379
Lån til oppføring av boliger med tilgjengelighetskrav	1 208	393
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	250	477
Totalt	2 607	1 249

Tabell 3.4: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Antall boliger og millioner kroner. 2022.

Virkemiddel	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	2 715	898
Lån til oppføring av boliger med tilgjengelighetskrav	503	147
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	360	477
Totalt	3 578	1 522

Se [tabell 3.5](#) for fordeling av lån til oppføring av nye boliger fordelt på kvalitetskrav.

Tabell 3.5: Lån til oppføring av nye boliger, fordelt etter kvalitetskrav. Antall boliger, andel og millioner kroner. 2022.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger (prosent)	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp (prosent)
Miljø	726	70	2 170	67
Tilgjengelighet	147	14	503	16
Miljø og tilgjengelighet	172	16	545	17
Totalt	1 045	100	3 218	100

Tilsagn om lån til oppgradering av boliger var 44 prosent høyere enn i 2021, mens antall boliger var uendret. Det er kun små endringer i fordelingen av samlet tilsagnsbeløp til oppgradering av boliger fordelt på kvalitetskravene fra 2021 til 2022. Det er

noen flere boliger med energiltak og noen færre boliger med oppgradering av tilgjengelighet i 2022.

Se lån til oppgradering av eksisterende boliger fordelt etter kvalitetskrav i [tabell 3.6](#).

Tabell 3.6: Lån til oppgradering av eksisterende boliger, fordelt på kvalitetskrav. Antall boliger, andel og millioner kroner. 2022.

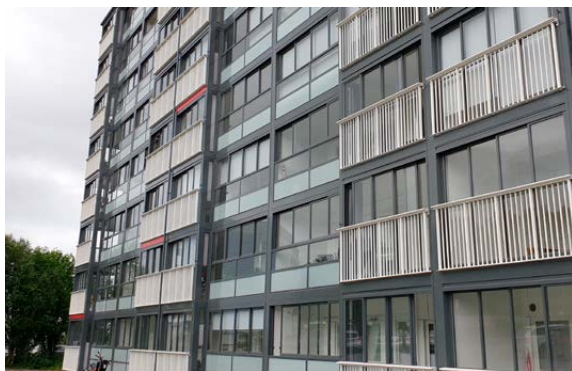
Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger (prosent)	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp (prosent)
Energi og tilgjengelighet	459	96	342	95
Energi	16	3	14	4
Tilgjengelighet	2	1	4	1
Totalt	477	100	360	100

Lavere energikostnader i oppgradert borettslag i Tromsø

En åtte etasjer blokk med 78 leiligheter fra 1978 har fått en etterlenget fornyelse. Måsevegen er ett av 13 borettslag i «nye Håpet» i Tromsø. Leilighetene er mellom 47 og 51 kvadratmeter og har ett soverom. Etter at borettslaget fikk tilskudd til tilstandsvurdering i 2015, utarbeidet de en tiårs vedlikeholdsplan som grunnlag for oppgraderingen.

I 2021 og 2022 fikk bygget ny fasade med yttervegger, dører og vinduer. Hver leilighet har fått ny innglasset balkong på 16 kvadratmeter innlemmet i fasaden. Det har ført til at beboernes energikostnader er redusert og innklimaet har blitt forbedret. Inngangspartiet ble gjort mer synlig og oppgradert med terskelfrie døråpninger og adkomstveier. Det ble også installert en løfteplattform for å øke tilgjengeligheten.

Borettslaget lånte 40 millioner kroner fra Husbanken av totale oppgraderingskostnader på 45 millioner kroner. Det førte til en økt månedlig felleskostnad på 1800 kroner per leilighet.



Alle beboerne i Måsevegen borettslag har fått ny balkong i forbindelse med oppgradering av fasaden. Foto: Husbanken

Flere husstander fikk utbetalt startlån

Kommunene mottok om lag 36 000 søknader om startlån for til sammen 33,2 milliarder kroner. Det var rundt 1000 færre søknader enn i 2021. Kommunene utbetalte 16 milliarder kroner i startlån, se fotnote 2 i [tabell 3.2](#). Det var 2,4 milliarder kroner mer enn i 2021.

7897 husstander fikk utbetalt startlån fra kommunene, herav 4773 barnefamilier. Det var totalt 506 flere husstander enn i 2021. Gjennomsnittlig lån til boligkjøp i 2022 var 2,3 millioner kroner, opp fra to millioner kroner i 2021. Startlånets andel av kjøpesummen for boligene økte fra 90 prosent i 2021 til 91 prosent i 2022.

63 prosent av dem som fikk utbetalt startlån, bodde i leiebolig. Det var en oppgang på ett prosentpoeng fra 2021. Av de totalt 4947 husstandene som flyttet fra leie- til eiebolig var 3257 barnefamilier. Av totalt antall husstander som flyttet fra leie- til eiebolig, flyttet 923 av dem fra en kommunal leiebolig og 4024 fra en privat leiebolig, herav henholdsvis 454 og 2803 barnefamilier.

882 husstander fikk til sammen om lag en milliard kroner i startlån til å refinansiere lån for å kunne beholde boligen. Det var en nedgang på 103 husstander fra 2021, og en reduksjon i antall barnefamilier fra 523 til 451. Elleve prosent av antall utbetalte startlån fra kommunene var til refinansiering mot 13 prosent i 2021.

55 prosent av startlånene som ble utbetalt fra kommunene i 2022 hadde fast rente. Det var en nedgang på ett prosentpoeng fra 2021. 48 prosent av startlånene som ble utbetalt i 2022, hadde nedbetalingstid på mellom 31 og 50 år.

Hovedbegrunnelsene for 63 prosent av avslagene på søknad om startlån, var at søker ikke var økonomisk vanskeligstilt eller at søker manglet betjeningsevne. Avslagskategorien «annet» ble brukt i 30 prosent av avslagene. Husbanken har samarbeidet med kommunene om å innføre flere og mer presise avslagskategorier som ble tatt i bruk fra desember 2022. Formålet har vært å gi startlånssøkerne bedre informasjon om avslagsgrunn og øke informasjonsverdien i statistikken for kommunene og Husbanken.

Fra 2020 har kommunene hatt generell adgang til å reutlåne ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån som de mottar fra låntakerne. Husbanken har oppfordret kommunene til å låne ut de ekstraordinære innbetalingene til nye startlån framfor å bruke de til nedbetaling av sine startlån i Husbanken. Husbanken mottok om lag 2,1 milliarder kroner i ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån fra kommunene i 2022. Det er 0,7 milliarder kroner mindre enn i 2021.

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 2021^{a)} var det totalt 108 128 kommunalt disponerte boliger. Det er en nedgang på 232 boliger fra 2020. Fra en topp i 2017 er antall boliger redusert med 2866.

Tilskudd og lån til kommunalt disponerte utleieboliger

I 2022 ga Husbanken tilsagn om tilskudd og lån til å framskaffe 450 kommunalt disponerte utleieboliger. Det er en nedgang på 59 prosent fra 2021. Husbanken ga tilsagn om 147 millioner kroner i tilskudd til 193 utleieboliger uten lån. Kommunene fikk tilsagn om 740 millioner kroner i lån til 241 kommunalt disponerte utleieboliger uten tilskudd. 16 boliger ble finansiert med tilsagn om syv millioner i tilskudd og 22 millioner i lån.

På grunn av rammesituasjonen i 2021 ble søknader om tilskudd for 37,3 millioner kroner til 52 boliger overført for behandling i 2022.

Se fordeling av lån og tilskudd til utleieboliger i 2021 i [tabell 3.7](#) og fordeling av lån og tilskudd i 2022 i [tabell 3.8](#).

Trygg bosituasjon for rusavhengige under rehabilitering i Drammen

Høsten 2022 kunne fem rusavhengige personer flytte inn i hver sin leiebolig i det ombygde hovedhuset på Nedre Eik gård i Svelvik i Drammen kommune. Beboerne kan bo så lenge de ønsker med ordinær leiekontrakt. Beboerne lever i et fellesskap og jobber, mens de etablerer en rusfri tilværelse. Når de mestrer en hverdag uten rus på egen hånd, kan de flytte ut eller fortsette som mentor på gården.

Ombyggingen var første fase i prosjektet og besto av fem hybler med egne bad og fellesareal, samt oppgraderte tak og ventilasjon. Kommunen har fått 2,5 millioner kroner i tilskudd til utleieboliger. Prosjektkostnadene var 5,3 millioner. Husleien er 13 700 kroner per måned.



De tre ansatte Remi Guttormsen, Mari Tandberg og Ingrid S. Ekeberg foran det ombygde hovedhuset på gården i Svelvik. Foto: Nedre Eik gård.

Tabell 3.7: Tilskudd og lån til kommunale utleieboliger. Antall boliger og millioner kroner. 2021.

Virkemiddel	Tilskuddsbeløp	Lånebeløp	Antall boliger
Tilskudd	145	0	207
Lån	0	1 251	496 ¹⁾
Tilskudd og lån	18	77	42
Totalt	163	1 328	745

¹⁾ 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.

Tabell 3.8: Tilskudd og lån til kommunale utleieboliger. Antall boliger og millioner kroner. 2022.

Virkemiddel	Tilskuddsbeløp	Lånebeløp	Antall boliger
Tilskudd	147	0	193
Lån	0	740	241 ²⁾
Tilskudd og lån	7	22	16
Total	154	762	450

²⁾ Dette er boliger med tilvisningsavtale der kommunen har tilvisningsrett til 40 prosent av boligene, 97 boliger.

Tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger på 154 millioner kroner ble fullt utnyttet i august. 132 søknader for til sammen 172 millioner kroner til 242 boliger fikk avslag med begrunnelse i rammesituasjonen. Sammen med avslaget fikk de informasjon om at de kunne søke på nytt i 2023 forutsatt bevilgning av midler. Tilskudd til utleieboliger ble avvirket fra 2023.

Av totalt antall tilsagn om tilskudd til utleieboliger ble det gitt 9,8 millioner kroner til 18 boliger som er tilrettelagt for personer med ruslidelser og psykiske lidelser. Det var en nedgang fra 2021 da det ble gitt tilskudd til 30 boliger.

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 avtale med kommunen om bruk av boligene. Ved tildelingsavtaler finansieres boligene med lån og tilskudd til utleieboliger fra Husbanken. Kommunen har rett til å tildele alle boligene i minst 30 år. Ved tilvisningsavtaler finansieres boligene kun med lån fra Husbanken. Kommunene har rett til å tilvise 40 prosent av boligene i minst 20 år.

Av de 450 kommunalt disponerte boligene som ble framskaffet i 2022, ble 257 boliger framskaffet gjennom tilvisnings- og tildelingsavtaler med kommunene. Herav ble det inngått tilvisningsavtaler for 97 boliger i prosjekter som totalt omfattet 241 boliger. 16 boliger ble framskaffet gjennom tildelingsavtaler.

Utleieboliger ved sjøkanten i Tromsø

Tromsø kommune har inngått en tilvisningsavtale med et utleiefirma som har kjøpt 63 leiligheter som leies ut til vanskeligstilte. Leilighetene varierer i størrelse fra ettroms på 22 kvadratmeter til fireroms på 90 kvadratmeter. I tillegg kommer én sportsbod per boenhet samt flere parkeringsplasser beboerne kan leie. «Skir» er et sameie med totalt 180 boenheter to km utenfor Tromsø sentrum. Bygget ligger ved sjøkanten og har egne grøntarealer.

Utleiefirmaet har fått 186 millioner kroner i lån fra Husbanken til å kjøpe boligene som ble tatt i bruk i januar 2022. De totale prosjektkostnadene var 219 millioner. Den gjennomsnittlige leieprisen varierer fra 9150 kroner for ettroms til 19 500 kroner for fireroms.



De 63 utleieboligene utgjør en del av sameiet Skir. Illustrasjon: Peab Eiendomsutvikling Nord AS.

Ny tilskuddsordning til forsøk med nye boligmodeller

I 2022 ble det etablert en ny tilskuddsordning til forsøk med nye boligmodeller. Tilskuddet skal stimulere til et større mangfold av botilbud til ulike grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Av totalt gitte tilsagn om tilskudd til utleieboliger, ble det gitt 24,4 millioner kroner i tilsagn til fire forsøk med til sammen 33 boliger. Tre av forsøkene har som formål å teste ut boligmodeller, som kan bidra til at leie kan bli et trygt og stabilt boalternativ for personer med ruslidelser og psykiske lidelser. I ett forsøk skal det prøves ut en boligmodell som gir utviklingshemmede mulighet til å leie leilighet en periode før de eventuelt kjøper.

Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller dekkes av samme budsjettpost som tilskudd til utleieboliger og inngår i tallene for tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger i [tabell 3.8](#).

Se beskrivelse av forsøkene i kapittel 3.6.

Lån til studentboliger

Husbanken gir lån til å bygge og oppgradere studentboliger. I 2022 ga Husbanken tilsagn om lån til begge formål med til sammen 1,3 milliarder kroner til 1712 studentboliger. Lån til bygging av nye studentboliger økte med 701 millioner kroner sammenlignet med 2021.

Se mer om studentboliger i kapittel 3.5.

Tilskudd til heis og tilstandsvurdering

Tilsagnsrammen for tilskudd til heis og tilstandsvurdering var 55,6 millioner kroner og ble disponert fullt ut.

Husbanken ga 45 millioner kroner i tilskudd til syv søknader om etterinstallering av heis, som betjener totalt 452 boliger. Gjennomsnittlig tilskuddsandel var 50 prosent av investeringskostnadene. Ved tildelingen har Husbanken prioritert søknader fra sameier og borettslag med høy andel beboere over 60 år. Se tilsagnsbeløp for tilskudd til etterinstallering av heis, antall heiser og antall boenheter som vil bli betjent av heisene i [tabell 3.9](#).

Til prosjektering av heis ble det gitt to millioner kroner til ni søknader med totalt 247 boliger. Se tilsagnsbeløp for tilskudd til prosjektering av heis, antall heiser og antall boenheter som vil bli betjent av heisene i [tabell 3.10](#).

I 2022 ble 18 heiser ferdig etterinstallert. Heisene betjener til sammen 192 boliger.

Heis gir enklere hverdag for eldre i Elverum

Mastmoen borettslag fra 1972 har fått installert 15 heiser i 2022. I de 164 leilighetene bor det hovedsakelig eldre. Investeringen gjør at beboerne kan fungere bedre i hverdagen og bo lenger hjemme.

Heisene ble dels finansiert med 26,5 millioner kroner i tilskudd fra Husbanken som dekket 50 prosent av prosjektkostnadene på 53 millioner kroner. Borettslaget fikk også tilskudd fra Husbanken til prosjektering av prosjektet i 2019.



De tre beboerne Camilla Beck, Gunvor Stenbrenden og Nwanneka Cherish Madufor er tilfreds over å ha fått heis i alle de 15 oppgangene i borettslaget. Foto: OBOS Prosjekt AS

Tilstandsvurdering kan gi grunnlag for å søke om lån til oppgradering. I 2022 ga Husbanken tilsagn om 8,5 millioner kroner til å tilstandsvurdere 8288 boliger. Det var en økning på 3,7 millioner kroner og nær 1800 boliger fra 2021.

Tilskudd til heis og tilstandsvurdering ble avvirket fra 2023.

Tabell 3.9: Tilskudd til etterinstallering av heis.
Antall heiser og millioner kroner. 2020–2022.

År	Tilsagns- beløp	Antall heiser	Antall boenheter betjent
2020	38	23	262
2021	46	24	198
2022	45	24	452

Tabell 3.10: Tilskudd til prosjektering av heis.
Antall heiser og millioner kroner. 2020–2022.

År	Tilsagns- beløp	Antall heiser	Antall boenheter betjent
2020	1	12	298
2021	0,4	13	130
2022	2	25	247

3.2 Barna først – lån og tilskudd til barnefamilier

Startlån gir barnefamilier med lav inntekt mulighet til å kjøpe egen bolig. Barn som vokser opp i eiebolig synes å ha bedre muligheter til å klare seg godt senere i livet. Utlån av startlån fra kommunene til barnefamilier utgjorde 70 prosent av startlånsmidlene i 2022, totalt 11,1 milliarder kroner. Dette er en økning på 24 prosent fra 2021, da kommunene lånte ut 8,9 milliarder kroner. Antall startlån til barnefamilier økte fra 4235 i 2021 til 4773 i 2022.

Husbanken gir klart budskap til kommunene

Barnefamilier er en prioritert målgruppe i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021–2024). Strategien er også et tiltak under regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020–2023).

Husbanken har hatt «barna først» på agendaen i dialogen med kommunene i 2022, 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 barna kan opparbeide tilhørighet til skole og nærmiljø.

Kragerø kommune «snur hver stein» for å bosette barnefamilier godt og trygt

Barnas beste skal veie aller tyngst når Kragerø kommune vurderer beste løsning for familier. Dette er i samsvar med FNs barnekonvensjon artikkel 3, som slår fast at «ved alle handlinger som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn». Kragerø kommune har snudd de tradisjonelle holdningene om at bolig skal betraktes som en belønning folk må kvalifisere seg til å få. Kommunen ser i stedet boligen som hjelp til selvhjelp, et virkemiddel i arbeidet med integrering og bekjempelse av fattigdom.

Arbeidet i Kragerø gir mange gode resultater, eksempelvis:

- Familiene ble mer aktive for å skaffe jobb, slik at de kunne beholde boligen de fikk kjøpt.
- Bedre integrering både av flyktningfamilier og familier med lavinntekt. De bor nå der «alle andre» bor. Spredt boligetablering i hele kommunen gir bedre integrering, og man unngår opphoping av sosiale utfordringer.
- Barna kan lettere bli tilknyttet nærmiljøet når de slipper å flytte mellom ulike leieforhold.
- Stolthet over egen bolig bidrar til mer sosialisering og mindre utenforskap for voksne og barn.
- Familiene har fått bedret økonomi i tillegg til bedre boforhold. Dette reduserer barnefattigdom og forebygger at fattigdom og/eller sosiale utfordringer går i arv.



Kirkehaugen og kirketomta i Kragerø. Foto: Morten Dalen, Kragerø kommune

Stabil utvikling i startlån til barnefamilier i distriktskommuner

I 2022 ble det utbetalt 705 startlån til barnefamilier i distriktskommuner (sentralitet 5 og 6). Det er en oppgang fra 664 lån i 2021. Totalt utbetalt beløp økte fra 948 millioner kroner i 2021 til 1150 millioner kroner året etter, en økning på 21 prosent. Barnefamilier lånte 67 prosent av midlene i distriktskommunene. Se mer om startlån i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

Tilpasser boliger med tilskudd

Tilpasning av boliger for barn med nedsatt funksjonsevne er ofte kostbare og krever omfattende tiltak. 155 barnefamilier mottok kommunale tilskudd til tilpasning i 2022, mot 213 året før. Tall fra behovsmeldingen (digitalt system for innmelding av behov for økonomiske virkemidler) tyder på at kommunenes budsjetterte tilskuddsmidler til tilpasning av bolig holdt seg på om lag samme nivå, fra 113 millioner kroner i 2021 til 117,6 millioner kroner i 2022. Dette kan tyde på at hver familie fikk et høyere tilskuddsbeløp i 2022 enn tidligere. I 2020 rapporterte kommunene at de hadde budsjettert med 93 millioner kroner for dette formålet. I 2019, før tilskuddsmidlene ble overført til kommunenes rammefinansiering, ble det gitt 312 millioner kroner i tilskudd til tilpasning.

Kommunene anskaffet store utleieboliger

Kommunene fikk tilskudd til 132 nye kommunalt disponerte utleieboliger i 2022 som var egnet til barnefamilier. Med egnet til barnefamilier menes boliger som er større enn 65 kvadratmeter. Dette utgjorde 63 prosent av alle boligene som fikk tilskudd, mot 53 prosent i 2021. Den økte andelen skyldes redusert antall utleieboliger med tilskudd totalt. Antallet boliger til barnefamilier er tilnærmet likt.

Flere barnefamilier fikk bostøtte

Barnefamilier utgjorde 32 prosent av bostøttemottakerne i 2022. Andelen er ett prosentpoeng høyere enn i 2021. 63 prosent var enslige forsørgere. Gjennomsnittlig utbetalt månedlig støtte utgjorde 4007 kroner, en nedgang på om lag fire prosent fra 2021.

Antall barnefamilier som fikk bostøtte en eller flere ganger gikk opp fra 35 912 i 2021 til 44 520 i 2022. Den store økningen skyldes hovedsakelig endringer i regelverket, særlig midlertidig redusert egenandel. Høyere inntektsgrenser ga flere muligheter til å få bostøtte. I tillegg ble vektingen for barn økt. Barnefamilier fikk med dette lagt til grunn en lavere inntekt ved beregning av egenandel. Se mer om bostøtte i [vedlegg 1: Analyse av bostøtte](#).

3.3 22 000 flere husstander mottok bostøtte

Bostøtten ble styrket i 2022, ved at egenandelene ble redusert og boutgiftstaket ble økt. Antall husstander som mottok bostøtte én eller flere ganger, økte med 19 prosent fra 116 000 i 2021 til 138 000 i 2022.

Flere husstander mottok bostøtte i 2022

Husbanken forvalter bostøtteordningen i samsvar med Stortingets vedtak. Bostøtten skal bidra til at husstander med lav inntekt og høye boutgifter kan etablere seg eller bli boende i en god bolig.

Mellom 84 500 og 101 000 husstander mottok bostøtte hver måned i 2022. I overkant av 138 000 husstander mottok bostøtte for minst én måned, det er om lag 22 000 flere husstander enn i 2021. Husbanken utbetalte i underkant av 3,3 milliarder kroner i bostøtte. I tillegg ble det utbetalt om lag 1,4 milliarder kroner i ekstra strømstøtte til 136 000 husstander. I 2021 ble det totalt utbetalt om lag 2,7 milliarder kroner i bostøtte og om lag 580 millioner i strømstøtte.

Økningen i antall mottakere og utbetalt bostøtte må sees i sammenheng med de midlertidige tiltakene. Samtidig var det en klar økning som følge av permanente tiltak som har redusert egenandelen, spesielt for barnefamilier. En stor del av økningen var blant husstander med uføretrygd, og en høy andel av disse hadde barn.

Økte boutgiftstak fra 1. januar førte til en reduksjon i andelen husstander som hadde boutgifter over tak, men andelen økte igjen gjennom året som følge av høyere boutgifter. Mot slutten av året hadde om lag 74 prosent av bostøttemottakerne boutgifter som de ikke ble kompensert for i beregningen av bostøtte.

En stor andel av de som mottok bostøtte hadde midlertidige eller ingen trygdeytelser, og de hadde liten eller ingen arbeidsinntekt. I snitt hadde 21 prosent av bostøttemottakerne under 50 000 kroner i årsinntekt. Det er en nedgang på sju prosentpoeng fra 2021. 17 400 alderspensjonister og 30 300 uføretrygdede mottok bostøtte. Det er henholdsvis 3000 flere alderspensjonister og 12 000 flere uføretrygdede enn i 2021. 87 prosent av dem som mottok bostøtte bodde i leiebolig. I underkant av

40 000 mottakere hadde kommunal utleiebolig som registrert bosted, det er om lag 7000 flere enn i 2021.

Forbedret bostøtte, særlig for barnefamilier

Fra januar 2022 ble øvre tak for boutgifter hevet med 2100 kroner for alle, utover den årlige prisjusteringen. Samtidig ble egenandelen senket for husstander med flere enn én person. Tiltaket kom særlig barnefamilier til gode.

Fra 2021 kan barn tas med på begge husstander ved beregning av bostøtte når det er gjort avtale om delt fast bosted. Ved utgangen av 2022 gjaldt det totalt 331 husstander, som var en betydelig økning fra 2021, da under 100 husstander som hadde registrert delt fast bosted fikk utbetalt bostøtte.

Styrket bostøtten som følge av høye strømpriser

Det ble innført midlertidige egenandelssatser med virkning fra desember 2021 og hele 2022. For månedene desember 2021 samt januar og februar 2022 var ikke husstandens formue med i beregningsgrunnlaget for bostøtte. Husstander med høy formue, for eksempel boligformue, kunne dermed få innvilget bostøtte.

Utbetalinger til bostøttemottakere som hjelp til å dekke høye strømutfgifter

Stortinget vedtok i flere omganger ekstra utbetalinger til mottakere av bostøtte som hjelp til å dekke høye strømutfgifter.

Husbanken etterbehandlet søknader for perioden desember 2021 til og med februar 2022, for søknader som ble sendt inn før 1. april. Formålet var at flest mulig av dem som hadde krav på bostøtte og strømstøtte i denne perioden, skulle kunne søke og få utbetalt støtten. Husbanken etterbehandlet i overkant av 15 000 søknader for disse månedene. Se [tabell 3.11](#) med oversikt over månedlig utbetalt strømstøtte per husstand i 2022.

Tabell 3.11: Utbetaling av strømstøtte. Måned¹⁾ og kroner. 2022.

Måned utbetalt	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	November	Desember
Beløp ²⁾	1 500	2 500	2 500	1 000	1 000	1 000	2 000	2 500

¹⁾ Måneden strømstøtten ble utbetalt. Det ble ikke utbetalt strømstøtte i juli, august, september og oktober.

²⁾ I tillegg mottok husstandene 150 kr for hvert husstandsmedlem ut over første medlem.

Opplæring av ansatte i kommunene

Husbanken ga opplæring blant annet gjennom to webinarer for kommunale saksbehandlere av bostøtte i 2022. Temaene var behandling av meldepliktige inntekter og formue, og gjennomføring av den ekstraordinære etterbehandlingen av bostøttesøknader i perioden desember 2021 til og med februar 2022. Det var mellom 250 og 300 deltakere på hvert av webinarene.

Økt kunnskap om kommunens arbeid med bostøtte

I 2022 startet Husbanken opp et arbeid med å få bedre innsikt i hvordan kommunene organiserer arbeidet med bostøtte, hvordan de arbeider med informasjon og kommunikasjon, og om behovet for kunnskap og kompetanse. Formålet var å få økt kunnskap om hvordan Husbanken og kommunene kan arbeide enda bedre med bostøtte, for at flest mulig som har rett til bostøtte skal få det.

Nedgang i elektroniske søknader

77 prosent av bostøttesøknadene ble sendt inn elektronisk i 2022 mot 82 prosent i 2021. Hovedårsakene til nedgangen var at søkere som ville ha etterbehandlet søknaden sin for månedene desember 2021 og januar og februar 2022, måtte søke på papir. Videre erfarte kommunene at nyankomne ukrainske flyktninger i større grad enn andre søkte på papir.

Etterkontroll av meldepliktige inntekter

I 2022 gjennomførte Husbanken etterkontroll av meldepliktige inntekter og formue for 2021. Meldepliktige inntekter er kapital-, nærings- og utenlandsinntekter, som søker selv har ansvar for å oppdatere i bostøttesøknaden. Resultatet av etterkontrollen var at 4737 bostøttlemottakere til sammen fikk utbetalt 14,2 millioner kroner, mens 3264 bostøttlemottakere fikk varsel om å innbetale i alt 42,7 millioner kroner. En del krav forventes å bli avsluttet eller redusert ved innsigelse eller klage.

Innspill til ekspertutvalgets arbeid

Ekspertutvalget som ble nedsatt i 2020 for å evaluere bostøtten, leverte sin rapport i mai 2022. Husbanken har bistått utvalget med utredninger, beregninger og statistikk og har bistått departementet i arbeidet med oppfølging av rapporten.

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

Brukerundersøkelser

Husbanken gjennomførte en avgrenset brukerundersøkelse blant bostøttlemottakere i 2022 (Rambøll: Brukerundersøkelse statlig bostøtte, mars 2022). Det var 2719 respondenter i undersøkelsen. 80 prosent av de som hadde mottatt bostøtte, oppga at de alt i alt var fornøyd med bostøtten. Resultatene viste at respondentene syntes at nettsidene om bostøtte ga god informasjon. De var godt fornøyd med det nettbaserte søknadsskjemaet, og spesielt med at Husbanken automatisk henter inn informasjon om inntekt og formue og at søknaden fornyes automatisk. De mente også at Husbanken kunne forbedre begrunnelsene for avslag og reduserte utbetalinger, og at ordningen burde gjøres mer kjent blant de som har behov for støtte.

Husbanken gjennomførte også en mindre brukerundersøkelse blant mottakere av strømstøtte (Rambøll: Brukerundersøkelse om strømstøtte, juli 2022). Undersøkelsen viste også at flertallet av de som hadde mottatt strømstøtte, var enig i at støtten hadde bidratt til at de bedre kunne håndtere de økte strømavgiftene.

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



3.4 Økt etterspørsel etter investerings-tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Kommunene søkte om 2,2 milliarder kroner i investeringstilskudd i 2022. Det er en økning på 57 prosent fra 2021. Husbanken ga tilsagn for om lag 949 millioner kroner til 360 omsorgsboliger og 121 sykehjemsplasser, som er i tråd med tilsagnsrammen. I 2021 ble det gitt tilsagn for om lag 1,5 milliarder kroner til 518 omsorgsboliger og 424 sykehjemsplasser.

Økt etterspørsel

Husbanken mottok søknader for 2,2 milliarder kroner fordelt på 599 omsorgsboliger og 316 sykehjemsplasser. Totalt søkte kommunene om 1,2 milliarder kroner mer enn tilsagnsrammen i 2022. I 2021 søkte kommunene om 1,4 milliarder kroner til

472 omsorgsboliger og 427 sykehjemsplasser. Totalt søkt beløp økte med 57 prosent fra 2021 til 2022. Se utviklingen i søknader om investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser samt totalt søkt beløp for årene 2018 til 2022 i [tabell 3.12](#).

Tabell 3.12: Søkt investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Antall og millioner kroner. 2018–2022.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Totalt søkt investeringstilskudd
2018	909	1 397	4 114
2019	864	1 069	3 373
2020	750	635	2 626
2021	472	427	1 385
2022	599	316	2 170

Tilsagnsrammen for investeringstilskuddet ble fullt disponert

Husbanken ga tilsagn om 475 millioner kroner til rehabilitering og 474 millioner kroner til netto tilvekst av nye heldøgns omsorgsplasser. Det ble gitt tilsagn til 39 omsorgsboliger og

institusjonsplasser i helsehus, som skal tilrettelegges for personer med ruslidelser og psykiske lidelser. Se [tabell 3.13](#) for oversikt over antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser med tilsagn om investeringstilskudd i årene 2013 til 2022.

Tabell 3.13: Tilsagn om investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser og totalt antall omsorgsplasser. Antall og millioner kroner. 2013–2022.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Sum antall omsorgsplasser	Samlet tilsagnsbeløp
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
2022	360	121	481	949

Byggekostnader for sykehjem og omsorgsboliger

Byggekostnadene for omsorgsboliger og sykehjem var høyere i 2022 enn før pandemien. Økningen de siste årene skyldes blant annet økte kostnader på

byggematerialer. Se [tabell 3.14](#) for utviklingen av gjennomsnittlige byggekostnader for sykehjemsplasser og omsorgsboliger i perioden 2018 til 2022.

Tabell 3.14: Utviklingen i gjennomsnittlige byggekostnader¹⁾ per enhet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tusen kroner og prosent. 2018–2022.

År	Omsorgsbolig	Endring fra året før (prosent)	Sykehjemsplass	Endring fra året før (prosent)
2018	3 468	-6	4 191	20
2019	3 893	11	3 998	-5
2020	4 101	5	4 036	1
2021	4 501	9	4 943 ²⁾	18
2022	4 884	8	4 487	-10

¹⁾ Inklusiv tomtekostnader.

²⁾ De høye byggekostnadene for sykehjemsplasser i 2021 skyldes delvis ett prosjekt med svært høye kostnader.

Husbanken har i 2022 utarbeidet en oversikt over byggekostnader for omsorgsboliger og sykehjem. Oversikten vil bli publisert på Husbankens nettsider.

Eieboliger til personer med nedsatt funksjonsevne

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

I 2022 ga Husbanken tilsagn om investeringstilskudd til 78 omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne som selv skal eie boligene.

Personer med funksjonsnedsettelse på Karmøy utviklet sine egne boliger i samarbeid med kommunen.

I oktober 2022 stod det nybygde borettslaget Solheimtunet klar til innflytting på Karmøy. Seks personer mellom 28 og 52 år med lettere funksjonsnedsettelse kunne dermed få sin egen leilighet. Hver av boligene er på 65 kvadratmeter

pluss fellesrom, kjøkken og personalbase. Beboerne har selv påvirket utforming og løsninger sammen med sine foresatte. Kommunen leier personalbasen av borettslaget for 60 000 kroner i året. Tomta er sentralt plassert med kort vei til kollektivtransport, og beboerne jobber på tilrettelagt arbeidsplass.

Tre av beboerne hadde egne midler, og tre fikk innvilget startlån av kommunen til å dekke kjøpesummen. Kommunen var byggherre, og fikk 9,5 millioner kroner i investeringstilskudd pluss momskompensasjon. Det gjorde at kommunen kunne selge boligene til overkommelig pris. Innskuddet i borettslaget var 621 000 kroner. Felleskostnadene er 8065 kroner per måned som inkluderer nedbetaling av fellesgjeld. For de av beboerne som finansierte kjøpet med startlån ble de månedlige bokostnadene 12 000 kroner.



I oktober 2022 flyttet Lillian, Hellen, Solfrid, Vidar, Bjørnar og Stig inn i hver sin nye leilighet i Solheimtunet. Foto: Arne Nornes.

Plankrav innført fra 2022

Fra 2022 innførte regjeringen et plankrav for at kommunene skal kunne søke investeringstilskudd for omsorgsboliger og sykehjem. Plankravet innebærer at kommunene skal vurdere behovet for fremtidige heldøgns omsorgsplasser nøye, i lys av sitt nåværende bo- og tjenestetilbud, den eksisterende boligmassen og hvordan dette kan utvikles i tiden framover. Plankravet er et virkemiddel for å oppnå mer bærekraftige løsninger, derfor er det viktig at behovsanslaget er kunnskapsbasert der alle relevante og viktige faktorer som påvirker behovet, er vurdert. Foreløpige tilbakemeldinger tyder på at kommunene ser nytten av kravet.

Skisse til et eldreboligprogram

På oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet leverte Husbanken en skisse til et eldreboligprogram i 2022. Programmet skal inngå i den kommende

stortingsmeldingen om «Bo trygt hjemme»-reformen. Hovedmålet med reformen er å gjøre det trygt for eldre å bo lenger hjemme ved å planlegge bedre, styrke forebyggingen og utvikle mer målrettede tjenester som fremmer mestring. I skissen foreslår Husbanken tiltak for å stimulere til at alle skal ha råd og tilgang til en aldersvennlig bolig.

Antall institusjonsplasser har gått ned

I perioden 2017 til 2021 har Husbanken utbetalt investeringstilskudd til 5415 sykehjemsplasser og andre typer institusjonsplasser som aldershjem, avlastningsboliger, barneboliger og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp. I samme periode har antall institusjonsplasser i Norge gått ned med om lag 900 plasser til rundt 41 000 institusjonsplasser^{b)}.

I 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.

Avlastningshjem for barnefamilier i Arendal

Arendal kommune hadde behov for et samlet avlastningstilbud, tilpasset pårørende med særlig tyngende omsorgsoppgaver for barn og unge med funksjonsnedsettelse eller kroniske sykdommer. Røed avlastningshjem åpnet i august 2022 og ble bygget på tomten til et tidligere aldershjem. Byggene er utformet for å kunne gruppere beboerne og å skjerme enkelte etter behov, også ved et smitteutbrudd. Det er åtte rom på 32 kvadratmeter og to leiligheter på cirka 70 kvadratmeter. Leilighetene benyttes blant annet til nye beboere sammen med pårørende til botrening over lengre tid.

Byggene er delvis bygget med massivtre og har solceller på taket. De totale prosjektkostnadene var på 54 millioner kroner, og kommunen fikk 17,3 millioner kroner i investeringstilskudd fra Husbanken.



Røed avlastningshjem består av tre bygg på samme tun med god tilgjengelighet, lekearealer. Foto: Husbanken.

3.5 2271 studentboliger ble ferdigstilt og oppgradert

1292 hybelenheter ble ferdigstilt og tatt i bruk, og 979 hybelenheter ble ferdig oppgradert med det ekstraordinære tilskuddet som ble gitt i 2020. Det er til sammen 1220 flere hybelenheter enn i 2021. Tilsagn om lån fra Husbanken til bygging av nye studentboliger økte med 91 prosent fra 2021. Kunnskapsdepartementet ga tilsagn om tilskudd til å bygge 1130 nye hybelenheter i 2022.

Flere ferdigstilte hybelenheter

Lån fra Husbanken og tilskudd fra Kunnskapsdepartementet til å bygge nye studentboliger, bidrar til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud. Det ble søkt om tilskudd til å bygge 1664 hybelenheter i 2022. Budsjettrammen var på 1650 hybelenheter. Kunnskapsdepartementet ga tilsagn om 403 millioner kroner i tilskudd til 15 nye studentboligprosjekter med totalt 1130 hybelenheter. Fire prosjekter med totalt 516 hybelenheter fikk enten avslag eller redusert antall søkte hybelenheter, fordi de hadde fått tilskudd tidligere. To prosjekt med til sammen 18 hybelenheter fikk avslag av andre årsaker.

I 2022 ble det ferdigstilt 435 flere nye hybelenheter enn i 2021, og 785 flere hybelenheter ble ferdig oppgradert. Totalt ble 2271 hybelenheter ferdigstilt og oppgradert i 2022. Det er 1220 flere hybelenheter enn i 2021. Se [tabell 3.15](#) for oversikt over antall nye hybelenheter, tilsagnsbeløp, antall ferdigstilte hybelenheter og utbetalt beløp i perioden 2018 til 2022.

91 prosent økning i lån til bygging av nye studentboliger

Husbanken ga tilsagn om i overkant av 1,1 milliarder kroner i lån til bygging av 1191 nye studentboliger i 2022. Det er en økning på 536 millioner kroner fra 2021. Fire prosjekter med totalt 982 boenheter ble fullfinansiert med 776 millioner kroner i lån i tillegg til tilskudd. 349 millioner kroner ble gitt til ett studentboligprosjekter med 209 boenheter uten tilskudd. Det var ingen prosjekter i privat regi som fikk innvilget lån fra Husbanken i 2022. Se [tabell 3.16](#) for oversikt over tilsagn om lån til bygging av nye studentboliger i perioden 2018 til 2022.

Fra og med 2021 kan utgifter til tomteervervelse holdes utenfor kostnadsrammen. Kun ett av de sju prosjektene som ble fullfinansiert av Husbanken i 2022, holdt kostnader knyttet til tomteervervelse utenfor kostnadsrammen.

129 nye hybler i Stavanger tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse

Studentsamskipnaden i Stavanger har bygget to studentboligbygg med til sammen 129 etromshybler. Byggene ligger på universitetets campus, og alle hyblene er tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse. Høsten 2022 kunne studentene flytte inn i de nye hyblene. Månedlig husleie er på 5500 kroner inkl. strøm. Hyblene varierer i størrelse fra 19–22 kvadratmeter, alle med egne kjøkken og bad. I første etasje i ett av byggene er det laget et fellesområde med kjøkken og sittegrupper, og uteområdene er utformet for å skape sosiale møteplasser.

Studentsamskipnaden har fått 48 millioner kroner i tilskudd og 79,2 millioner kroner i lån fra Husbanken. Prosjektkostnadene var på 127,2 millioner kroner.



Midt på universitetets campus på Ullandhaug utenfor Stavanger sentrum har studentsamskipnaden bygget 129 nye hybler i 2022. Foto: Studentsamskipnaden.

Nedgang i lån til oppgradering av studentboliger

Husbanken gir også lån til oppgradering av studentboliger. Det ble gitt tilsagn om 182 millioner kroner til oppgradering av 521 boenheter. Herav ble det gitt tilsagn om 17 millioner kroner i lån til ett prosjekt med 251 boenheter som fikk ekstraordinært tilskudd til oppgradering i 2020. Dette var det siste av prosjektene som fikk ekstraordinært tilskudd i 2020 som ble fullfinansiert med lån fra Husbanken. Se [tabell 3.17](#) for oversikt over tilsagn om lån til oppgradering av studentboliger i perioden 2018 til 2022.

Se [tabell 3.18](#) for oversikt over samlet tilsagn om lån til bygging av nye studentboliger og til oppgradering fra Husbanken i perioden 2018 til 2022.

Studentboligoversikt

I samarbeid med studentsamskipnadene har Husbanken etablert en oversikt over den samlede studentboligmassen. Ved utløpet av 2022 var det 44 488 hybelenheter, som er 394 flere hybelenheter enn i 2021. Studentboligoversikten er tilgjengelig på Husbankens nettsider.

Byggekostnader

Byggekostnadene til studentboligprosjekter steg med 7,2 prosent i 2022. De økte kostnadene slår ut i økte entrepriser. Det kan påvirke igangsettingen av prosjekter med tilsagn, da tilskuddet vil dekke en stadig mindre del av total kostnadene. Se [tabell 3.19](#) for oversikt over utviklingen av byggekostnader i perioden 2013 til 2022.

Miljøvennlige studentboliger i Førde

Ved hjelp av finansiering fra Husbanken har Studentsamskipnaden på Vestlandet bygget 65 nye studenthybler i Førde. 12 av hyblene på bakkeplan tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet. Byggene har kvaliteter som massivtre og passivhusstandard.

Byggene er en del av et studentboligtun med fine uteområder. Det er tre boligtyper i prosjektet: bofellesskap, hybelleiligheter og parleiligheter. Månedlig husleie varierer fra 4400 til 6700 kroner.

Studentsamskipnaden har fått 20,1 millioner kroner i tilskudd og 37,7 millioner kroner i lån fra Husbanken. Prosjektkostnadene var på 50,5 millioner kroner.



Hybelbyggene er en del av et studentboligtun med felles uteområder. Foto: Husbanken

Tabell 3.15: Tilskudd til nye og ferdigstilte hybelenheter. Tilsagn og utbetalt. Antall hybelenheter og millioner kroner. 2018–2022.¹⁾

År	Antall nye hybelenheter ²⁾	Tilsagnsbeløp	Antall ferdigstilte hybelenheter ³⁾	Utbetalt beløp
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
2022	1 130	403	1 292	115

¹⁾ Tabellen inkluderer ikke det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering som ble gitt i 2020. I 2022 ble 979 hybelenheter ferdig oppgradert, og det ble utbetalt 57,2 millioner kroner i tilskudd. I 2021 ble 194 hybelenheter ferdig oppgradert.

²⁾ Nye hybelenheter er hybelenheter som har fått tilsagn om tilskuddet fra Kunnskapsdepartementet i perioden.

³⁾ Ferdigstilte hybelenheter er nye hybelenheter som er ferdigstilt i perioden.

Tabell 3.16: Tilsagn om lån til bygging av nye studentboliger. Antall boenheter og millioner kroner. 2018–2022.

År	Antall boenheter ¹⁾	Tilsagnsbeløp
2018	378	274
2019	2 234	1 526
2020	666	511
2021	647	590
2022	1 191	1 126

¹⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

Tabell 3.17: Tilsagn om lån til oppgradering av studentboliger. Antall boenheter og millioner kroner. 2018–2022.

År	Antall boenheter ²⁾	Tilsagnsbeløp
2018	347	170
2019	717	404
2020	1 420	930
2021	338	410
2022	521	182

²⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

Tabell 3.18: Samlet tilsagn om lån til studentboliger. Antall boenheter og millioner kroner. 2018–2022.

År	Antall boenheter ³⁾	Tilsagnsbeløp
2018	725	444
2019	2 951	1 930
2020	2 086	1 441
2021	985	1 000
2022	1 712	1 308

³⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

Tabell 3.19: Utvikling i byggekostnader. 2013–2022.

Byggekostnad	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Byggekostnadsindeks (boligblokk i alt)	95,3	97,9	100,0	102,4	105,2	108,8	111,8	114,1	121,1	129,8
Endring fra forrige år (prosent)	3,0	2,7	2,1	2,4	2,7	3,4	2,7	2,0	6,2	7,2

Kilde: SSB/Statistikkbanken

3.6 Kommunene har bosatt rekordmange flyktninger

Norge bosatte over 31 000 flyktninger i 2022 i alle landets kommuner. Husbanken har støttet kommunene med økonomiske virkemidler, råd og veiledning. Husbanken innledet alle arrangementer og relevante kommunemøter med å sette bolig for flyktninger på dagsorden og formidlet erfaringene fra bosettingsarbeidet ved tidligere store flyktningkriser. Kommunene har i tillegg klart å følge opp den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken på en god måte. Barnefamiliene prioriteres fortsatt i arbeidet med startlån, kommunene har startet implementeringen av den digitale løsningen for kommunale utleieboliger (Kobo) og det gjennomføres forsøk med nye boligmodeller.

Bosetting av flyktninger preget kommunene i 2022

Husbanken har veiledet kommunene om hvordan flyktninger kan skaffes bolig. Hovedbudskapet var å benytte det private utleiemarkedet først, og heller supplere med kommunale utleieboliger og tilpasse andre mulige boligarealer etter hvert. Anbefalingene bygger på erfaringene fra flyktningssituasjonen på 90-tallet, og fra forrige store flyktningstrøm i 2015/2016. Kommunene ble anbefalt å prioritere følgende strategier for å framskaffe boliger:

1. Mobilisere private utleiere
2. Benytte kommunalt disponerte utleieboliger
3. Anskaffe nye kommunalt disponerte utleieboliger

Husbanken har veiledet kommunene i bruk av økonomiske virkemidler til andre målgrupper for å frigjøre boliger til flyktninger.

Å skaffe boliger til flyktninger har vært tema i alle Husbankens møter med kommunene. På Husbankens nettsider er det oppdatert informasjon og veiledningsmateriell som kommunene kan bruke i arbeidet. I tillegg har informasjon om bostøtte blitt gjort tilgjengelig på ukrainsk og russisk. Husbanken arrangerte et eget nasjonalt webinar om bosetting av flyktninger i distriktene 7. april. Webinaret hadde 728 påmeldte deltakere.

Husbanken har også deltatt i nasjonalt utvalg for mottak og bosetting av flyktninger og bidratt med kunnskap om metoder for boligfremskaffelse og

innsikt i kommunenes arbeid med boliganskaffelser. Husbanken ga 50 tilsagn om tilskudd til 57 utleieboliger for flyktninger, med totalt 45,3 millioner kroner. Husbanken var forberedt på den varslede utvidelsen av tilskuddsordningen med istandsetting av utleieboliger til flyktningeformål, og la til rette for rask implementering. Kommunene ble informert og forberedt på mulighetene forarbeidet la til rette for. Det utvidede formålet for tilskuddsordningen ble vedtatt av Stortinget, men tilsagnsrammen ble reversert før ordningen trådte i kraft.

Kommunene har fulgt opp den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken

Kommunene og Husbanken arbeider etter den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021–2024). Under følger omtale av arbeid knyttet til de fire målene i strategien.

Mål 1 – Flere skal kunne eie egen bolig

Startlån er det viktigste virkemiddelet Husbanken har for at flere skal kunne eie sin egen bolig. Kommunene har utbetalt 7897 startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet i 2022, som var 506 flere husstander enn i 2021. 5842 av startlånmottakerne eide ikke sin egen bolig fra før. Kommunene har økt startlånsopptaket, og alle søknader om startlån fra kommunene til Husbanken ble innvilget. Husbanken utbetalte totalt 15,3 milliarder kroner til 311 kommuner. Det var 0,7 milliarder kroner mer enn i 2021 og 16 flere kommuner.

Kommunenes arbeid med startlån gir resultater for prioriterte målgrupper og innsatsområder:

- 538 flere barnefamilier ble boligeiere i fjor, da antall startlån til barnefamilier økte fra 4235 i 2021 til 4773 i 2022.
- Husbanken anslår at i underkant av 1100 unge uføre fikk startlån til å kjøpe bolig i 2022, om lag 200 flere enn i 2021. Om lag 850 av disse eide ikke bolig fra tidligere. Anslaget er usikkert og beregnet på bakgrunn av husstander som har oppgitt uføretrygd som inntektstype.
- Distriktskommuner tok opp i overkant av 300 millioner kroner mer i startlån i 2022 enn i 2021.

I dialog med kommunene vektlegger Husbanken mulighetsrommet for bruk av startlån. For noen målgrupper kan startlån brukes i kombinasjon med andre av Husbankens virkemidler eller med boligtilskudd fra kommunen. Et eksempel på dette er borettslagsmodellen for boliger til utviklingshemmede. Boligene kan finansieres med en kombinasjon av investeringstilskudd, lån til boligkvalitet (fellesgjeld) og startlån til beboerne. I tillegg kommer kompensasjon for merverdiavgift fra skatteetaten. I løpet av 2022 utbetalte Husbanken investeringstilskudd til ti slike prosjekter, der 78 utviklingshemmede ble eiere av egen bolig. Tilsvarende tall i 2021 var seks prosjekter med 48 boliger.

Bydel Alna møter startlånssøkerens behov med praktisk bistand

Bydel Alna i Oslo kommune er et eksempel hvor kommunen forener behandling av startlånssøknader med tjenester tilpasset den enkelte søkers behov. Bydelen har tett kontakt med søkere som har behov for bistand. En medarbeider som er tidligere eiendomsmekler bistår søkere på visninger, ved utvelgelse av aktuell og egnet bolig, i budrunder og ved overtakelser. Lånsøkerne blir kjent med saksbehandler og tar kontakt dersom det oppstår utfordringer i ettertid. Ifølge Velferdsetaten i Oslo har Bydel Alna langt større andel lånetilsagn som ender i boligkjøp enn andre bydeler.

Mål 2 – Leie skal være et trygt alternativ

Leiemarkedet har blant annet vært preget av det store bosettingsbehovet til flyktninger, renteoppgang og generell prisvekst i 2022. Det ble bosatt over 31 000 flyktninger i 2022, primært i private boliger.

Bedre bruk av kommunale leieboliger

Tall for kommunalt disponerte boliger i 2022 er ikke tilgjengelige per dags dato. I 2021 disponerte kommunene totalt 108 128 boliger. Det er en nedgang på 232 boliger fra 2020. I behovsmeldingen for 2022, oppga kommunene at de hadde behov for, og planla å anskaffe omtrent 730 flere kommunale boliger. Samtidig oppga kommunene at de planla å selge i overkant av 900 boliger i løpet av 2022. Av disse var 296 uegnet for brukergruppen, og 197 hadde behov for større oppgraderinger. 174 av utleieboligene var planlagt å skulle selges til leietakerne. Kommunene oppga disse tallene i utgangen av januar 2022, før krigen i Ukraina økte behovet for utleieboliger.

I dialogen med kommunene har Husbanken fremhevet at det å anskaffe nye boliger, 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 154 millioner kroner ble fullt utnyttet i løpet av august.

Moderne utleieboliger med tilgang til fellesstue for eldre på Jessheim

Kløvertunet på Jessheim er et nytt leilighetsbygg med 45 utleieboliger, som er en del av en større boligutbygging på til sammen 750 boliger. Utbyggeren har inngått en tilvisningsavtale med Ullensaker kommune som ett av flere tiltak for å skaffe flere egnede boliger for eldre.

Det er en blanding av to-, tre- og fireroms leiligheter fra 39 til 94 kvadratmeter. Leilighetene har mange livsløpskvaliteter som brede dører uten dørstokk, trekantformede svalgangspartier, skyvedører samt vannbåren varme. Bad og soverom har plass til rullestol. En av leilighetene er gjort om til fellesstue.

Bygget ble tatt i bruk i oktober 2022, og utbyggeren fikk lån til utleieboliger fra Husbanken på 130 millioner kroner av prosjektkostnadene på 166 millioner kroner. Leieprisene per måned ligger på 11 400 kroner for toroms, 13 700 for treroms og 16 100 for fireroms. Leieprisene dekker også tilgang til fellesstuen i 1. etasje.

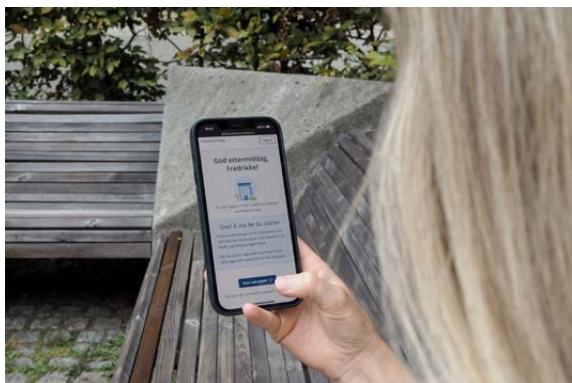


Utleieleilighetene på Jessheim ble tatt i bruk i oktober 2022. Illustrasjon: Fredensborg Bolig AS.

Kobo klar for nasjonal utrulling

Husbanken har fortsatt å utvikle den digitale løsningen for kommunale utleieboliger (Kobo) sammen med KS og en rekke kommuner. Kobo skal lette prosessen med å søke, tildele og administrere boligene. Kobo vil også gi data for virkemiddelutforming, oversikt og videre planlegging av boligmassen. Kobo var første løsning som koblet seg på Skatteetaten og KS sitt tekniske grensesnitt for dette tjenesteområdet. I september fikk Kobo støtte for å hente inn skatt- og inntektsopplysninger automatisk fra Skatteetaten.

Totalt har 21 kommuner tatt i bruk eller startet implementering av Kobo i 2022. Fra januar 2023 vil alle



Illustrasjon av Kobo og Remi Berg (til v.) og Robin Brynildsen fra boligkontoret i Sarpsborg kommune. Foto: Husbanken.

kommuner få tilbud om Kobo. Kobo finansieres over statsbudsjettet med 90 millioner kroner over tre år.

Digital søknad lansert våren 2022

Innbyggere i kommuner som bruker Kobo kan nå enkelt søke kommunal bolig og følge saken via digital selvbetjening. Søknaden kommer rett inn i fagsystemet hvor saksbehandler kartlegger boligbehov, fatter vedtak og tildeler bolig. Kobo henter data fra Matrikkelen, Skatteetaten, Folkeregisteret og Kontaktregisteret og ivaretar krav til informasjonssikkerhet, personvern og universell utforming.

Samarbeider med dignettnettverk

Prosjektet har samarbeidet tett med Digi Rogaland og Digi Vestland gjennom 2022 om å utvikle maler, veiledningsmateriell og arrangere samlinger som støtte til innføring av Kobo. Den nasjonale utrulling skal skje i samarbeid med de regionale dignettnettverkene.

Kan gi 770 millioner i samfunnsgevinst

På oppdrag fra Husbanken har Oslo Economics beregnet mulig samfunnsgevinst av at alle kommuner tar i bruk Kobo. I beste fall kan Kobo gi en samfunnsøkonomisk gevinst på 770 millioner kroner over ti år, ifølge deres analyser. De største prissatte gevinstene er spart arbeidstid på grunn av mer effektiv saksbehandling og bedre formuesforvaltning av den kommunale boligmassen.

Sarpsborg kommune, som er én av pilotene i prosjektet, opplyser at Kobo er svært tidsbesparende. Kommunen har fått bedre oversikt over sin boligmasse og innbyggernes boligbehov. Dermed kan kommunen selge boliger de ikke har bruk for og jobbe målrettet med leie-til-eie, deleie og overgang til egen bolig ved hjelp av startlån.



Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller

I 2022 tildelte Husbanken 24,4 millioner kroner i tilskudd til forsøk med nye boligmodeller. Midlene ble fordelt på fire ulike forsøksprosjekter med totalt 33 boliger.

Karmøy kommune skal utvikle boligkonsepter som er tilrettelagt for personer med samtidig ruslidelser og psykiske lidelser (ROP-gruppen). Kommunen skal utvikle, bygge og teste tre ulike innovative boligmodeller tilpasset beboere med manglende boferdigheter. Målet er å øke bokvaliteten for beboerne, styrke HMS for ansatte og redusere driftskostnader for kommunen. I forsøksprosjektet skal Karmøy kommune utvikle boligpiloter som skal bidra til en stabil bosituasjon for beboerne, ved å vektlegge hvordan boligen kan tilpasses den enkelte beboeren og ikke omvendt. Kommunen mottok 6,7 millioner kroner i tilskudd.

Sandnes kommune skal utvikle og teste sentrumsnære, robuste leiligheter for ROP-gruppen. Målet er å utvikle en ny boligmodell med åtte robuste leiligheter i fortettet og sentrumsnær form. Boligmodellen har tilpassede boliger og individuelt tilrettelagte tjenester for personer i ROP-gruppen. Kommunen ønsker at beboerne skal kunne bo i leilighetene lenge. Det bidrar til å skape stabilitet i livet og mulighet for å utvikle relasjoner med andre beboere i nabolaget. Samtidig skal løsningen være kostnadseffektiv og gjennomførbar for kommunen. Kommunen mottok 8,5 millioner kroner i tilskudd.

Stiftelsen Kirkens Bymisjon i Oslo skal utvikle og teste et boligtiltak for kvinner i ROP-gruppen. Kirkens Bymisjon skal teste en ny boligmodell med tidsbestemte leieavtaler i 13 moderne leiligheter med en felles bakgård. Målgruppen er kvinner i ROP-gruppen. Formålet er å teste ut om boligmodellen bidrar til at kvinnene får gode og stabile boforhold. Fellesarealene skal være bemannet, for å etablere stabile boforhold og langvarige relasjoner. Kirkens Bymisjon vil teste ut om boligmodellen kan forsterke den enkelte kvinnes opplevelse av å leve et verdig og selvstendig liv ved å erfare fellesskap, deltagelse, mangfold og stabilitet. Kirkens Bymisjon mottok 3,7 millioner kroner i tilskudd.

Trondheim kommune skal teste en boligmodell som gir personer med nedsatt funksjonsevne mulighet til å prøvebo en leilighet før et eventuelt kjøp. Hensikten med forsøket er å gjøre overgangen fra leie til eie raskere og mer smidig. For mange

utviklingshemmede er det ofte knyttet stor usikkerhet til det å flytte hjemmefra. En løsning med å «prøvebo» kan gi økt trygghet både for den utviklingshemmede selv og for de pårørende. Det endelige målet er at utviklingshemmede i større grad får mulighet til å eie sin egen bolig og selv bestemme over egen bosituasjon. Kommunen har fått 5,4 millioner kroner i tilskudd til investeringer i ni boliger.

Mål 3 – Sosial bærekraft i boligpolitikken

Gjennom planlegging skal kommunene legge til rette for sosial bærekraft med gode og egnede boliger i gode og trygge bomiljøer for alle deler av befolkningen. Husbanken veileder kommunene i hvordan de best kan ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Husbanken gir tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer for bedre bomiljø og fasiliterer nettverk for kommuner med områdesatsinger. Husbanken veileder og samarbeider med kommuner om flere egnede boliger til eldre og boliger i distriktene. Husbanken samarbeider også med boligbyggelag, utbyggere, interesseorganisasjoner og andre statlige aktører på det boligsosiale området.

En viktig del av informasjonsarbeidet rettet mot distriktskommunene omhandler hvordan startlån og lån til boligkvalitet kan brukes til å beholde og tiltrekke seg arbeidskraft, og bidra til at eldre kan bli boende hjemme lenger.

Frivillige bidrar til at eldre slipper å flytte i Melhus kommune

Husbanken har i samarbeid med Melhus kommune utviklet nye aktiviteter og tiltak for at eldre skal kunne bli boende hjemme. Snekkerkyndige frivillige er engasjert for å vurdere boligens funksjonalitet, og det utarbeides funksjonsattest som viser hvor egnet boligen er for eldre. Funksjonsattest er tidligere utviklet i samarbeid med kommuner, regionale og statlige aktører. Husbanken har nå tilpasset verktøyet og gjennomført opplæring av de frivillige. I tillegg benytter kommunen appen «NYBY», hvor brukeren kan bestille oppdrag/befaring. Tiltakene var en del av vurderingen da kommunen vant «Leve hele livet»-prisen i november 2022.

Nettverksarbeid for å møte storbyutfordringer

Husbanken fasiliterer et storbynettverk med månedlige møter, der kommunene Bergen, Drammen, Oslo, Stavanger og Trondheim deltar. Storbynettverkets formål er faglige diskusjoner og deling av erfaringer for å løse boligsosiale

utfordringer og utnytte Husbankens økonomiske virkemidler best mulig. I tillegg fasiliterer Husbanken et nettverk for kommuner med områdesatsinger som drives i tett samarbeid med planavdelingen i Kommunal- og distriktsdepartementet.

Nettverket har månedlige møter for erfarings- og kompetansedeling, samt utviklingsarbeid for områdesatsingene.

28.–29. november arrangerte storbynettverket erfaringskonferansen «Områdesatsinger = Innovasjon, sosial bærekraft og robuste nabolag?» i Stavanger med over 200 deltakere. Evalueringen viste at 83 prosent synes det totale innholdet var nyttig og relevant, og 93 prosent vil anbefale andre å dra på lignende arrangement.

Husbanken har utviklet et utvidet storbynettverk, som skal samarbeide for å nå målet om at ingen skal være bostedsløse. Nettverket består av 27 kommuner og skal legge til rette for erfarings- og kunnskapsdeling, kompetanseheving og bidrag til en samlet oversikt over bostedsløse og tilhørende lokale tiltak i kommunene. Våren 2022 hadde nettverket en fysisk samling hvor kommunene tydeliggjorde sine utfordringer og definerte løsningsforslag.

Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer
I 2022 tildelte Husbanken totalt 21,1 millioner kroner i tilskudd til bolig- og områdeutvikling. Tilskuddet bidro til å forbedre 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.

Oslo kommune mottok ti millioner kroner og gjennomførte blant annet følgende tiltak:

- Prosjekter for økt nærdemokrati og innbyggerdrevet bolig- og bomiljøutvikling i bydelene Alna og Stovner.
- Test av sosiale og fysiske tiltak i prosjekt «trivelige nabolag» i indre øst.
- Analyse av bydelenes status, behov og muligheter.
- Møter, innbyggerverksteder og produksjon av verkstedmateriell.

Bergen kommune mottok 7,9 millioner kroner og gjennomførte blant annet følgende tiltak:

- Åpning av nytt fellesbibliotek på Ny-Krohnborg skole.
- Ulike aktiviteter som ferietilbud til barn og unge på Løvtakksiden og arrangement av «Løvtakkdagene».
- Flere kulturarrangementer og fritidsaktiviteter i Ytre Arna og Indre Laksevåg.
- Åpning av nye Holen skole med støtte til leksehjelp, skolefrokost og aktivitetskoordinator.
- Oppgradering av flere parker.

Trondheim kommune mottok 3,2 millioner kroner og gjennomførte blant annet følgende tiltak:

- Startet opp nye områdesatsinger på Lademoen og Tempe-Sorgenfri.
- Analyse av bydelenes status, behov og muligheter.
- Møter, innbyggerverksteder og produksjon av verkstedmateriell.
- Innbyggerundersøkelse for begge bydelene.

Mål 4 – Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse

Gjennom Husbankens kommunestrategi får alle kommuner et helhetlig tilbud tilpasset den enkelte kommunes behov. Husbankens regionkontorer har hatt dialog med alle kommuner og har systematisk fulgt opp disse. Tilbakemeldinger fra Husbankens regioner og tall på bruk av Husbankens virkemidler viser økt kunnskap i kommunene om det økonomiske handlingsrommet. Veiledning, digitale plattformer, arrangementer, informasjon, opplæring og nettverk bidrar til at kommunene anvender Husbankens økonomiske virkemidler for å nå boligsosiale mål, og at flere vanskeligstilte i kommunene bor godt og trygt.

Statistikk, fakta og kunnskap om kommunene er alltid utgangspunktet for Husbankens dialog og oppfølging av kommunene. Relasjonsbygging er en nøkkel i arbeidet. Husbanken erfarer at det er behov for kontinuerlig dialog, oppfølging og opplæring av nyansatte. Kommunearbeidet er basert på kontinuerlig forbedring, hvor tilbudet justeres fortløpende sammen med kommunen.

Midtre Gauldal kommune setter boligsosialt arbeid høyere på agendaen og øker bruken av startlån. Midtre Gauldal er en mellomstor kommune med 6100 innbyggere og fire tettsteder. Kommunen har hatt stram økonomi over flere år, og har brukt lite av Husbankens økonomiske virkemidler. Gjennom hele 2022 har Midtre Gauldal satsset på boligsosialt arbeid med informasjon om virkemidler, råd og veiledning fra Husbanken. I 2022 fikk 16 husstander i Midtre Gauldal utbetalt startlån, 13 av disse var barnefamilier. Fra 2021 til 2022 økte kommunen sitt opptak av startlån i Husbanken med 15 millioner kroner fra 22 til 37 millioner kroner.

Digitale verktøy gir kommunene tilpassede tjenester fra Husbanken

For å nå alle kommuner effektivt og følge særskilt opp kommuner med større behov, har Husbanken arbeidet for å forbedre digitale løsninger for kommunikasjon, som gir både Husbanken og kommunen oversikt over planer og behov.

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

Behovsmeldingen er en digital tjeneste, hvor kommunene søker om startlån og melder inn sine planer om utleieboliger, omsorgsboliger, sykehjem og andre institusjonsplasser innen 31. januar hvert år. Startlånssøknadene 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. 352 kommuner sendte inn behovsmeldingen i 2022, en økning fra 342 i 2021. Gjennom 2022 er behovsmeldingen forbedret i samarbeid med kommuner.

Opplæring i bruk av Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid

Husbanken bidrar til å øke kompetansen på det boligsosiale området i kommunene, gjennom opplæring i Husbankens økonomiske virkemidler og saksbehandlingssystemene for disse. Husbanken lærer også opp egne ansatte fortløpende gjennom en «lære opp lærerne»- strategi, slik at Husbanken fortsetter å være en faglig ekspert og støttespiller for kommunene.

På møteplasser og i nettverk deler kommunene erfaringer og lærer av hverandre. Erfaringer og kunnskap om boliger til ulike målgrupper og hvordan Husbankens økonomiske virkemidler kan benyttes, deles jevnlig i nettverkene. Samarbeidet gir opplæring og øker kompetansen hos kommunene og i Husbanken.

I 2022 ble det gjennomført totalt 77 webinarer, sju konferanser, 46 fagdager/samlinger og gjennomført møter i 29 nasjonale og regionale nettverk. I tillegg har Husbanken hatt over 900 digitale og fysiske kommunemøter med dialog, veiledning og kompetanseheving for både operativt og strategisk nivå i kommunene. Tilsvarende antall møtepunkter med kommunene var om lag 800 i 2021.

Tabell 3.20: Oversikt over opplæringstilbud til kommunene i 2022.

Flere skal kunne eie egen bolig	
1 nasjonalt webinar	Startlån og startskudd
1 nasjonalt webinar	Startlån for Barna først
13 regionale webinar	Startlån tilpasset regionale og kommunale behov
12 regionale samlinger	Startlån tilpasset regionale og kommunale behov
12 regionale nettverk	Startlån for saksbehandlere
4 regionale samlinger	Bolig til personer med nedsatt funksjonsevne
1 regional samling	Oslofrokost: Boliger til vanskeligstilte i en presset økonomi
Leie skal være et trygt alternativ	
1 nasjonalt webinar	Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller
2 nasjonale webinar	Om mottak og bosetting av flyktninger i distriktskommuner
1 nasjonal samling	Nasjonalt nettverket samarbeid for bostedsløse
3 regionale samlinger	Bostedsløse
6 regionale nettverk	Bostedsløse
1 nasjonalt webinar	Søkerkonferanse – post 78
1 nasjonalt webinar	«Kom i gang med Kobo»
14 regionale webinarer	Kobo opplæring i samarbeid med Digi Rogaland og Digi Vestland
4 regionale samlinger	Kobo-nettverk i samarbeid med Digi Rogaland og Digi Vestland
1 regionalt nettverk	Foyer
Sosial bærekraft i boligpolitikken	
1 nasjonal konferanse	Storbynettverket for områdesatsinger
Månedlig nasjonale webinar og digitale møter	Månedlig webinar for kompetanseheving, etterfulgt av digitale møter for erfaringsdeling i Storbynettverk for områdesatsinger
Månedlig nasjonale digitale møter	Storbynettverket
3 nasjonale samlinger	Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene
3 nasjonale webinar	Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene
7 regionale samlinger	Bolig til eldre
1 nasjonalt webinar	«Tilpassing i distriktene»
4 regionale webinar	Boligsosial by – og tettstedsutvikling (distrikt)
1 regionalt nettverk	Bolig i distriktene
2 regionale samlinger	Bolig i distriktene
1 nasjonal konferanse	«Bolig for fremtiden» konferanse i samarbeid med NKF
1 regionalt nettverk	Boligsosiale hensyn i Plan
Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse	
5 regionale konferanser	Husbankens virkemidler
13 regionale webinar	Husbankens virkemidler for målgruppene
1 regional samling	Husbankens virkemidler
17 eksterne arenaer	Presentasjoner av Husbankens virkemidler under eksterne konferanser / nettverk og regionale arenaer
2 nasjonale webinar	Bostøtteopplæring
2 regionale nettverk	Boligsosialt arbeid
1 regionalt webinar	Boligbygging og boligfremskaffelser (tilvisningsavtaler)
1 regionalt webinar	Oppgradering og tilpasning av bygg
1 regionalt webinar	Spørretime

Askøy kommune har utarbeidet en veileder og sjekkliste for planlegging av medvirkningsarbeid. Askøy kommune er opptatt av at innbyggerne skal involveres i utformingen av tjenestene og ha innflytelse på beslutningene som gjøres. Kommunen fikk i 2022 tilskudd (over post 78) til å kartlegge hvordan man kan øke innbyggermedvirkning i boligsosialt utviklingsarbeid. Askøy kommune har laget en veileder og sjekkliste for planlegging av medvirkningsarbeid som er publisert på husbanken.no^{c)}, og kommunen har selv gjennomført flere medvirkningsprosesser med utgangspunkt i veilederen og brukerpanelet.

Kommunene er fornøyde med Husbanken
Den årlige kommuneundersøkelsen ble revidert til å handle om kommunenes vurdering av status på deres boligsosiale arbeid. Ni av ti kommuner oppgir at de er fornøyde eller svært fornøyde med Husbanken som samarbeidspartner. Kommuneundersøkelsen er en av flere kilder som Husbanken benytter i arbeidet med å kontinuerlig forbedre det helhetlige tilbudet til kommunene. Svarene benyttes også som en av flere kilder til å analysere status på det boligsosiale arbeidet i kommunene i vedlegg 3.

Samarbeid med andre aktører

Husbanken har et utstrakt samarbeid med nasjonale og regionale statlige aktører for bedre koordinering av arbeid i møte med kommunene. Husbanken samarbeider også 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 Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Boligprodusentenes Forening, Leieboerforeningen og Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF). Samarbeidene gir verdifull deling av kunnskap og innsikt.

Husbanken har i 2022 bidratt i følgende statlige samarbeid:

- Helsedirektoratets veileder for psykisk helsearbeid for barn og unge.
- Samarbeid med Fagsenteret for NAV hjelpemidler og tilrettelegging om kompetanseheving for hjelpemiddelsentralene og ergoterapeutene i kommunene.
- Tverrdirektorial gruppe for oppfølging av «Et samfunn for alle – Likestilling, demokrati og menneskerettigheter», regjeringens handlingsplan for likestilling av personer med funksjonsnedsettelse (2020–2025).
- Barne-, ungdoms- og familiedirektoratets prosjekt om lokal gjennomføring av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Barne-, ungdoms- og familiedirektoratets oppfølging av «Like muligheter i oppveksten», regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020–2023).
- Kriminalomsorgsdirektoratet tverrdirektorale gruppe om tjenester til innsatte i fengsel.
- Helsedirektoratets utvikling av nasjonal livskvalitetsstrategi.

Husbanken har videre bidratt i følgende samarbeid:

- Utvikle veiledningsmateriale om bolig til utviklingshemmede og pårørende i samarbeidet med Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU), FFO og SAFO.
- Deltakelse i strategisk råd for Bylivssenteret, som er eid av Norske arkitekters landsforbund.
- Husbanken er assosiert medlem av FEANTSA, som er et samarbeid mellom europeiske land som har som mål at ingen skal være bostedsløse i Europa.
- Husbanken er medlem av et europeisk nettverk bestående av organisasjoner, stiftelser, regjeringer og eksperter som arbeider sammen for å fremme oppskaleringen av Housing First som en effektiv respons på hjemløshet over hele Europa (Housing First Europe Hub).

Boligsosialt samarbeid med kommuner overført statsforvalteren i Nordland, Vestland og Rogaland som et forsøk

Fra september 2021 har oppgaven med å gi kommunene boligsosiale råd og veiledning vært overført fra Husbanken til Statsforvalter i fylkene Nordland, Vestland og Rogaland. Overføringen av oppgaven er et treårig forsøk for å undersøke om det bidrar til et samlet og styrket fagmiljø, en mer samordnet stat, en mer effektiv oppgaveløsning og bedre boligsosiale resultater i de 107 kommuner som omfattes av forsøket.

KDD presiserer i sitt tildelingsbrev til Husbanken at «Husbanken vil fortsatt ha det overordnede faglige ansvaret også for de oppgaver som legges til statsforvalterne». For å ivareta Husbankens faglige ansvar er det gitt egne oppdrag i de tre embetenes tildelingsbrev, med et særskilt rapportkrav ovenfor Husbanken. Dette forankrer også øvrig styringsdialog med embetene omfattet av forsøket. Husbanken gjennomførte styringsmøter med hver av statsforvalterne våren 2022.

Husbanken samarbeider med statsforvalterne om å gi alle kommunene et likeverdig tilbud. Husbanken har i 2022 gjennomført opplæring for statsforvalterne i Husbankens økonomiske virkemidler, plankrav for investeringstilskudd og Kobo. Statsforvalteren er invitert til å følge embetenes kommuner i Husbankens kommunenettverk og det samarbeides om konferanser.

Statsforvalterne arrangerte en erfaringskonferanse om forsøket for de tre embetene 17. og 18. november 2022. Husbanken deltok med faglige innspill, innspill til forbedringer og tydeliggjøring av Husbankens forventninger til forsøket.

3.7 Økte bolig- og levekostnader har preget kunnskapsproduksjonen i 2022

Det siste året har Husbanken vært opptatt av å få fram kunnskap som kan brukes for å nå målene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken i en tid med store endringer. Økte renter og sterk prisvekst i 2022 har satt mange husstander i en krevende økonomisk situasjon, og dette gjelder særlig husstander med lav inntekt. Utviklingen har gjort det vanskeligere å etablere seg på eiemarkedet, og dermed å nå målet om at flere skal eie sin egen bolig. På leiemarkedet har økt etterspørsel etter utleieboliger og rekordhøy inflasjon ført til en markant økning i leieprisene. Denne utviklingen gjør det mer utfordrende å nå målet om at leie skal være et trygt alternativ.

Økte bolig- og levekostnader – krever ny kunnskap om effekt på målgrupper og bruk av virkemidler

I løpet av 2022 økte bolig- og levekostnadene for husstander i Norge betydelig, både for de som eier og for de som leier bolig. En rekordhøy inflasjon på sju prosent i 2022¹⁾ førte til en dobling av utlånsrenten for boliger^{d)}, og det var også en kraftig økning i leiepriser i løpet av 2022^{e)}. I tillegg til økte boutgifter har det vært en markant prisøkning på strøm, drivstoff og mat. I kapittel 5 omtales den økonomiske situasjonen og utviklingen i boutgifter nærmere.

Renteøkningene gjør veien inn i eiemarkedet vanskeligere

Husbanken har gitt Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) i oppgave å vurdere konsekvensene av stigende rente for nåværende og potensielle startlånskunder^{f)}. Renteøkningene gjør veien inn i boligmarkedet vanskeligere, til tross for at boligprisene faller. Dette kan føre til at flere blir værende i et leiemarked, der presset øker. Samtidig er det stor bekymring for økte levekostnader. For at ikke husstander med vedvarende lav inntekt skal utestenges fra boligmarkedet, er det behov for at kommunene er fleksible når de stiller krav til låntakerne. Flere kommuner har benyttet kommunalt tilskudd for å kompensere for lavere betalingsevne eller manglende egenkapital.

En stor andel av husstandene som har fått startlån i årene før 2022 har bundet renten på et lavt nivå²⁾. Fordi Husbanken justerer renten noe senere enn de kommersielle bankene, vil effekten for startlånskunder med flytende rente først slå ut i 2023. 2023 og 2024 vil derfor kunne bli krevende år for startlånmottakere med flytende rente. Dette omtales nærmere i kapittel 5.

For å avhjelpe situasjonen for både eksisterende og kommende startlåntakere, og dermed fortsatt oppnå boligsosiale mål om at flere skal eie sin egen bolig, har SØA foreslått flere tiltak. For å hjelpe nåværende startlånskunder gjennom en økonomisk krevende periode, peker SØA på bedre tilpasning av lånebetingelsene som et viktig tiltak, herunder bruk av avdragsfrihet, lengre nedbetalingstid, tilpasning av renten, økt bruk av kommunalt tilskudd og bedre oppfølging av startlånmottakere. SØA forslår også tiltak som kan gjøre det enklere for husstander å få startlån, blant annet tydeligere veiledning til kommunene for å bidra til likere betingelser, mildere stresstest og tilpasset SIFO-budsjett i beregning av betjeningsevne. Tiltakene som SØA har anbefalt vil Husbanken ta med seg i den løpende rådgivningen og dialogen med kommunene, og i arbeidet med virkemiddelutvikling i samarbeid med Kommunal- og distriktsdepartementet og kommunene.

¹⁾ SSB, økning fra januar 2022 til januar 2023.

²⁾ Bruken av fast rente er fordoblet fra 2016 til 2021, og i 2021 hadde over halvparten av nye startlån fast rente på utbetalingstidspunktet.

Startlån fører til varig boligeie for de aller fleste og kan hjelpe enda flere til å kjøpe bolig

I 2022 har Husbanken jobbet med egne analyser for å få mer kunnskap om saksbehandlingsprosessen for startlån og hvordan det går med husstandene som har fått startlån (livsløpsanalyser). Et viktig resultat fra disse analysene er at de aller fleste som har kjøpt bolig med startlån klarer å beholde boligen over tid. For eksempel er det åtte av ti husstander som eier sin egen bolig blant dem som fikk startlån i 2010. Et annet resultat fra analysene er at startlånet kan hjelpe enda flere til å kjøpe bolig, dersom man ser på husstandenes låneevne ut ifra dagens boutgift (den husleien de betaler på søknadstidspunktet). Se mer om resultater fra livsløpsanalysene i vedlegg 2.

Kommunene praktiserer startlånsordningen ulikt

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)^{b)} viser at det er til dels store forskjeller mellom kommunene i både forvaltning og praktisering av låneordningen. Telemarksforskning fikk i 2022 i oppdrag av Husbanken å se nærmere på variasjonene i kommunenes praksis og hva det skyldes, hva som er god praksis og hvilken betydning det har om kommunene har egne retningslinjer for tildeling.

Høsten 2021 og vinteren 2022 viste en kartlegging fra Husbanken at mange kommuner har egne bestemmelser for tildeling av startlån utover vilkårene som går fram av forskriften, kalt kommunale særbestemmelser. Det er stor variasjon mellom kommunene i hvilke særbestemmelser de har. De vanligste er krav om botid i kommunen, kriterier knyttet til søkerens betalingshistorikk og en øvre grense for hvor mye inntekt en husstand kan ha for å kvalifisere til startlån. I hvilken grad de kommunale særbestemmelsene avgrenser tilgangen til startlån, avhenger både av hvilke særbestemmelser de har og hvor strengt de praktiseres.

I tillegg til Husbankens egne juridiske vurderinger er det innhentet to eksterne juridiske vurderinger av hvor langt kommunene kan gå i å innsnevre handlingsrommet til startlånsordningen gjennom særbestemmelser. Kommunene kan innsnevre handlingsrommet på visse vilkår, for eksempel kan ikke innsnevringen være så omfattende at det for eksempel fullstendig avskjæres å tildele lån til formål, grupper av søkere eller på lånevilkår som forskriften uttrykkelig åpner for. Funnene fra SØA, Telemarksforskning, den interne kartleggingen og de juridiske vurderingene gir et godt grunnlag for arbeidet med å forbedre startlånsveilederen for å gjøre regelverket og fleksibiliteten i ordningen tydeligere. Og på den måten bidra til at flere skal kunne eie egen bolig. Dette arbeidet vil også brukes i Husbankens opplæring, rådgivning og dialog med saksbehandlere og beslutningstakere i kommunen.

Presset på leiemarkedet øker

Nesten én av fem husstander leier bolig, stadig flere forventer å leie også framover

Fra 2020 til 2022 har andelen husstander som leier bolig vært stabil på 23,6 prosent, etter en svak økning i leieandelen på ett prosentpoeng fra 2015 til 2020 (se [tabell 3.21](#)). Statistisk sentralbyrå (SSB) måler eierstatusen per 01.01 hvert enkelt år, derfor vil ikke bosettingen av ukrainske flyktninger og andre hensyn som har påvirket forholdet mellom andelen som eier og leier i 2022 komme til syne før i 2023-tallene.

Å leie bolig i etableringsfasen er svært vanlig. Leietakere skiller seg ut som gruppe fra de som eier på flere områder. De har oftere levekårsproblemer og dårligere boforhold enn eiere. Dette er særlig tilfelle for de som leier senere i livet (øker gradvis med alder) og barnefamilier^{b)}. I perioden fra 2015 til 2022 har det blitt i overkant av 73 000 nye husstander i leiemarkedet^{b)}. Leietakere er ofte yngre, og med lav inntekt, sammenliknet med de som eier egen bolig. Det har også blitt flere langtidsleietakere^{b)}. Fra 2021 til 2022 har det vært en økning på 7500 husstander i leiemarkedet. Utviklingen med at det er husstandene i laveste inntektskvartil som står for økningen har stoppet opp fra 2021 til 2022. Økningen i antall husstander er nå jevnt fordelt mellom de tre øverste inntektskvartilene.

Tabell 3.21: Husstander etter eierstatus¹⁾. Antall og andel. 2015–2022.

Eierstatus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eie - antall	1 787 140	1 806 406	1 819 936	1 841 243	1 863 832	1 879 109	1 904 735	1 928 930
Eie - andel	77,5 %	77,2 %	76,9 %	76,8 %	76,8 %	76,4 %	76,4 %	76,4 %
Leie - antall	521 254	531 600	546 494	556 210	562 618	580 032	587 134	594 756
Leie - andel	22,6 %	22,7 %	23,1 %	23,2 %	23,2 %	23,6 %	23,6 %	23,6 %

¹⁾ Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Under halvparten av husstandene i laveste inntektskvartil²⁾ eier sin egen bolig. Stadig flere av husstandene i laveste inntektskvartil (26 prosent i 2022 mot 18 prosent i 2021) anser det som mest sannsynlig at de kommer til å leie sin neste bolig^{k)}. Det kan tyde på at leieandelen vil øke framover.

Kunnskap om kommunenes arbeid med å framskaffe boliger til flyktninger

I 2022 måtte kommunene framskaffe boliger til et rekordstort antall flyktninger, og prognoser for ankomster i 2023¹⁾ viser behov for en tilsvarende høy bosettingstakt. Det økte boligbehovet fører til et betydelig press på leiemarkedet. For å øke Husbankens kunnskapsgrunnlag inn i 2023 har Asplan Viak undersøkt hvordan kommunene har arbeidet med å framskaffe boliger til ukrainske flyktninger. Resultatene fra dette prosjektet er nærmere omtalt i [vedlegg 3: Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene](#).

Utviklingshemmede som leier har mindre innflytelse over hvordan de bor og med hvem

Ser man på ulike grupper på leiemarkedet, er det tydelig at mennesker med utviklingshemming i for liten grad har fått realisert retten til å velge hvor de vil bo og sammen med hvem. Manglende tilbud på egnede boliger gjør at mange bor lenger hjemme enn de ønsker, og andelen som eier egen bolig er lav (15–25 prosent). Å øke eierandelen er et viktig ledd i å øke selvvråderetten for utviklingshemmede. De som eier sin egen bolig, bestemmer i langt større grad hvor de bor og med hvem^{m)} enn de som leier.

I 2022 har Husbanken formidlet informasjon som kan hjelpe flere unge personer med utviklingshemming til å kjøpe egen bolig. Herunder gjennomføring av lokale og nasjonale møter med interesseorganisasjoner, samt innlegg blant annet på CRPD-konferansen til stiftelsen SOR. I tillegg har Husbanken utarbeidet bedre boliginformasjon til pårørende og personer med utviklingshemming på Husbanken.no som viser ulike boformer og økonomiske virkemidler.

Kunnskap for økt medvirkning og forutsigbarhet i leiemarkedet

Leieboere beskriver det å leie som preget av usikkerhet og lite stabilitet, og altfor få leietakere opplever at boligen er et hjem. En av tre leietakere flyttet på grunn av forhold de hadde liten eller ingen kontroll over forrige gang de flyttet, mens en av tre barnefamilier er utrygge på om de får fortsette å leie sin nåværende boligⁿ⁾. I tildelingen av tilskudd til boligsosiale tiltak (post 78) har Husbanken prioritert tiltak som bidrar til å øke kunnskapen om leietakere og å styrke deres rettssikkerhet, i tråd med tildelingsbrevet fra KDD. Tiltakene som har fått tilskudd i 2022 presenteres i [tabell 3.22](#). Disse prosjektene vil være ferdige i løpet av 2023.

²⁾ Alle husholdninger er delt inn i fire like store deler etter ekvivalensinntekt. Laveste inntektskvartil er den fjerdedelen av husholdningene som har lavest inntekt. Ekvivalensinntekt er inntekt per forbruksenhet (SSB).

Tabell 3.22: Oversikt over prosjekter som har fått tilskudd til boligsosiale tiltak (post 78) i 2022 som bidrar til økt kunnskap om leietakere og styrkning av deres rettssikkerhet.

Hvem	Prosjekttittel
Høgskolen Innlandet	En sammenlikning mellom eie og leie for lavinntektsfamiliers livskvalitet; Kongsvinger og Ringsaker
Kristiansand Boligstiftelse	Steinskleiva 15 – Et innovativt og tilrettelagt bomiljø for unge og eldre med nedsatt funksjonsevne i Kristiansand kommune
Nordre Land kommune	Boligsosialt arbeid fase 3
Halden kommune	Et verdig hjem
KBT – Kompetansesenter for brukererfaring og tjenesteutvikling	Boligsosialt utviklingsprosjekt i Trondheim kommune
Kirkens Bymisjon, Trøndelag	Ut av bostedsløsheten – inn til hva?
Kunstnerboligforeningen	Kunstnerboliger i Tårnparken, Økern
Leieboerforeningen	Driftstilskudd 2022
Leieboerforeningen	Leieboermedvirkning
Nedenfra Ideelt AS	Boligmerket pilotering
NTNU, Fakultet for arkitektur og design	Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger
Oslo kommune	Nye bolig- og finansieringsløsninger for bostedsløse med rusproblemer
Dyrøy kommune	Bo i Dyrøy – en digital boligportal med skreddersydde virkemiddelpakker for vanskeligstilte i boligmarkedet
Lørenskog kommune	Utvikling av Dovre
Stiftelsen Ormsundveien økogrend	Leieboerutviklede boliger i Ormsundveien Økogrend

I 2022 fikk Nedenfra Ideelt tilskudd til å pilotere et konseptforslag til en merkeordning for frivillig sertifisering og merking av utleieboliger. Gjennom piloteringen vil konseptets innretning og kriterier bli konkretisert og justert. Prosjektet vil være ferdig i slutten av 2023. Målet er å bidra til at boforholdene for leieboere blir bedre.

Leieboerforeningen er en sentral aktør i arbeidet med å fremme økt beboermedvirkning i leieforhold. Foreningen mottar støtte fra Husbanken over tilskudd til boligsosiale tiltak. Leieboerforeningen vedtok nytt boligpolitisk program for 2022, med forslag til en rekke boligpolitiske tiltak, herunder også tiltak som skal styrke medvirkning. Leieboerforeningen vokste med netto 339 medlemmer i fjor. Totalt antall medlemmer i Leieboerforeningen ved årsskiftet var 4500.

I strategien «Alle trenger et trygt hjem» knyttes brukermedvirkning direkte til økt medvirkning for leietakere. Nordlandsforskning beskriver hvordan brukermedvirkning i boligsosialt arbeid kan forstås teoretisk, fra et brukerståsted og med gode eksempler. Kommunene har et særlig ansvar for det boligsosiale arbeidet, et ansvar som i det senere er tydeliggjort gjennom den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft 1. juli

2023⁹⁾. Nordlandsforskning løfter fram behovet for å tydeliggjøre medvirkning som ett av flere mulige forbedringsområder for å øke medvirkningen. Gjennom budsjettforliket mellom regjeringen og SV i desember 2022, ble de enige om å sette ned et lovutvalg som skal gå gjennom husleieloven⁹⁾.

Rapportering på antall bostedsløse

Et av de tre prioriterte innsatsområdene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken, er at ingen skal være bostedsløse. Husbanken skal følge opp og samarbeide tett med kommuner som har mange bostedsløse, og det skal også utarbeides årlige oversikter over antall bostedsløse. Husbanken har beregnet antall bostedsløse til å være om lag 3800 per november 2022.

Fra 1996 er det gjennomført kartlegginger av bostedsløsheten i Norge hvert fjerde år. Da telles alle som er i kontakt med tjenesteapparatet i uke 48 etter en bestemt metodikk og en detaljert definisjon⁹⁾. Ved siste kartlegging i 2020 var antall bostedsløse 3325. Profilen for en gjennomsnittlig bostedsløs er som tidligere en enslig mann i midten eller slutten av 30-årene, født i Norge, han har vært bostedsløs lenge, er avhengig av rusmidler og mottar sosialstønad eller uføretrygd.

For å kunne vurdere utviklingen i 2022 er det hentet inn informasjon om bostedsløse i 25 større kommuner, som samlet står for om lag 70 prosent av de bostedsløse i Norge. Husbanken har beregnet antall bostedsløse til 3800 per november 2022 med utgangspunktet i disse tallene. Selv om kommunene har tatt utgangspunkt i definisjon som brukes ved de nasjonale kartleggingene, så er ikke selve metoden benyttet. Kommunene har innhentet tall på bostedsløse på noe ulike måter og tidsperiode, og tallene er derfor ikke direkte sammenliknbare med kartleggingsresultatene fra 2020. De vil likevel være et godt uttrykk for situasjonen slik den var i siste halvdel av 2022, og gir en indikasjon på at bostedsløsheten i Norge nå øker etter en lang periode med nedgang.

På kommunenivå er det relativt små endringer fra tidligere, med unntak av Oslo som har en betydelig økning av registrerte bostedsløse. Oslo kommune forklarer at tellingen de har gjennomført når bredere ut i de kommunale tjenestene, og at flere bostedsløse kan være fanget opp enn ved den forrige nasjonale kartleggingen. Dette betyr at den reelle økningen ikke er like stor som tallene kan tilsa. Bergen og Sandnes som begge har hatt mange bostedsløse, har en nedgang.

Sammen med de øvrige velferdsdirektoratene har Husbanken vurdert ulike indikatorer knyttet til bostedsløshet og utviklingen i denne. Indikatorene som følges, er utvikling i «avholdte begjæringer om fravikelser» (utkastelse fra bolig), «antall husstander i midlertidig botilbud» og «antall sosialhjelpsmottakere uten bolig». Tall fra Politidirektoratet viser at det ble gjennomført 2051 utkastelser i 2022. Selv om nivået på antall utkastelser er noe høyere enn i 2021 (pluss 14 prosent) er det fortsatt godt under nivået før koronapandemien. I 2019 ble det til sammenlikning gjennomført 2314 utkastelser. Reduksjon i antall utkastelser har vært et tiltak for å forebygge bostedsløshet siden tidlig på 2000-tallet.

For indikatorene «antall husstander i midlertidig botilbud» og «antall sosialhjelpsmottakere uten bolig» foreligger ikke 2022-data før medio 2023. Midlertidig botilbud var i den siste kartleggingen det vanligste oppholdsstedet blant bostedsløse med 31 prosent. KOSTRA-data for 2021 viser en liten nedgang i antall personer i slike tilbud etter å ha økt noe de senere årene. Det ble rapportert om totalt 4415 husstander som oppholdt seg i midlertidige botilbud i 141 kommuner. Antallet er klart høyest i de største kommunene. Det er en målsetting at ingen skal bo

over tre måneder i slike tilbud. Andelen opphold over tre måneder var 19 prosent i 2021 som er på samme nivå som tidligere år.

Husstander som søker økonomisk sosialhjelp, vil få registrert sin bosituasjon i NAV-kontorenes fagsystemer, og dette blir igjen rapportert årlig til SSB i KOSTRA. Sosialhjelp er en viktig inntektskilde for bostedsløse. Indikatoren vil si noe om hvor mange bostedsløse som er i kontakt med NAV i løpet av året. Siden 2019 er antall bostedsløse sosialhjelpsmottakere redusert med mer enn 1000 til 3480 personer i 2021. Det må her pekes på at antall sosialhjelpsmottaker generelt har gått ned i perioden.

Fra 2020 fram til 2022 har pandemien preget samfunnet. I en rekke land ble det satt inn tiltak overfor bostedsløse som en ekstra sårbar gruppe, men i Norge er dette gjort i begrenset grad. Usikkerheten i boligmarkedet, økte leiepriser og det store antallet av flyktninger fra Ukraina, kan ha påvirket tilgangen på boliger til bostedsløse. I behovsmeldingen melder 109 kommuner om høy risiko for økte vansker med å bosette andre sårbare grupper i tillegg til flyktninger. Dette er noe som igjen kan føre til flere bostedsløse i tiden framover.

Kartlegge brukerreiser for personer med behov for midlertidig botilbud

I samarbeid med Arbeids- og velferdsdirektoratet har Husbanken kartlagt brukerreiser i midlertidige botilbud og overgangen til en mer stabil bosituasjon ved bruk av tjenstedesignmetodikk¹⁾. Formålet var å gi innsikt i årsaker til at midlertidig botilbud oppstår, hva som skjer underveis og etter opphold i tilbudet. I tjenstedesignmetodikk legger man vekt på å forstå menneskers faktiske behov, og bruker dette som utgangspunkt for å forbedre eksisterende tjenester og skape nye.

Beskrivelsen av dagens brukerreise viser at det er flere årsaker til at brukere som mangler en trygg og egnet bolig blir bostedsløse etter midlertidige bo-opp hold. Oppsummert handler det om at boligen og tjenestene ikke er tilpasset brukerens behov. For å få til en ønsket brukerreise hvor brukere går fra å mangle trygg og egnet bolig til å bo i en egnet varig bolig med tilpasset tjenestetilbud, har Husbanken foreslått seks tiltak delt inn i to kategorier i samarbeid med Arbeids- og velferdsdirektoratet.

¹⁾ Oppdrag 1 i tildelingsbrevet fra KDD for 2022.

Det tre tiltakene som kommunen kan iverksette er:

- Økt bruk av kommunal utleiebolig direkte i stedet for tradisjonelle midlertidig botilbud.
- Bruker bør sikres langsiktig oppfølging og koordinerte tjenester.
- Økt bruk av «bolig først»- metodikk.

Det er også foreslått tre tiltak som Husbanken og Arbeids- og velferdsdirektoratet kan iverksette for å støtte opp om tiltakene i kommunen:

- Kompetanse og erfaringsdeling.
- Forsøk og økonomiske virkemidler.
- Systemstøtte i Kobo.

Rapport med kartlagte brukerreiser og forslag til tiltak er levert til KDD.

Avviklingen av tilskudd til utleieboliger fra 2023 har endret forutsetningene for utredningsarbeidet og krever en ny tilnærming til problemstillingen om hvordan brukere som mangler en trygg og egnet bolig skal komme over i et egnet og varig bolig- og tjenestetilbud. Husbanken lyste ved årsslutt 2022 ut et FoU-opppdrag som skal evaluere tilskudd til utleieboliger.

Flere eldre skal kunne bo hjemme lenger **Stort behov for flere egnede boliger for eldre**

På oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet har Husbanken levert en skisse til et eldreboligprogram som skal inngå i den kommende stortingsmeldingen om «Bo trygt hjemme-reformen». Hovedmålet med reformen er å gjøre det trygt for eldre å bo lenger hjemme og bidra til bærekraft gjennom bedre planlegging, styrket forebygging og mer målrettede tjenester som fremmer mestring.

Som en del av skissen har Husbanken utarbeidet et utfordringsbilde, forslag til innretting av program og en tilhørende tiltakspakke. Utfordringsbildet beskriver den kraftige økningen i eldre i årene som kommer, en vurdering av boligmassen de eldre bor i og et behov for å bygge og tilpasse eksisterende boliger. Vurderingen av boligmassen viser at det er ikke antall boliger som er utfordringen, men at det ikke finnes nok egnede boliger og andelen eldre som bor i disse er lav. For å legge til rette for at flere eldre kan bli boende hjemme lenger, må det framskaffes flere egnede boliger over hele landet. Dette krever både bygging av nye boliger og tilpasning av eksisterende boliger. Hovedprinsippet er at boligen er den enkeltes eget ansvar og at en

selv må tilpasse boligsituasjonen etter behov, eller før behovet oppstår. Slik er det i mange tilfeller ikke i dag. Husbankens boligundersøkelse for 2022 viser eksempelvis at syv av ti mener at en tilpasset bolig er enten helt eller delvis det offentliges ansvar. Skal helse- og omsorgstjenestene framover være bærekraftige, må det offentlige sammen med den enkelte bidra til at flere gjør forebyggende tiltak og planlegger for alderdommen.

Utvikling av bedre verktøy for kommunal boligplanlegging

Flere eldre gjør det viktigere for kommunene å planlegge for boliger til alle i årene framover. NORCE har fått tilskudd over post 78 fra Husbanken for å utvikle en modell som kan brukes i kommunenes arbeid med å planlegge botilbudet for eldre. Modellen skal gi oversikt over behovet for omsorgsplasser og tilpassede boliger i det ordinære boligmarkedet. Modellen er under uttesting, og målet er at den skal være et nyttig verktøy både for kommunene og Husbanken.

Oversikt over prosjekter i 2022

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

Tabell 3.23 viser prosjekter som er levert i 2022 og første kvartal 2023. Tabellen viser hvem som har fått tilskudd, tittelen på prosjektet og hva som er prosjektets hovedtema, samt fra hvilken ordning prosjektet har fått tilskudd. Husbanken har i tillegg gitt tilskudd til prosjekter med leveranse senere i 2023. Dette gjelder både prosjekter over post 78 og to FoU-prosjekter om evaluering av tilskudd til utleieboliger og effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet.

Rapportene fra prosjektene i oversikten er offentlig tilgjengelige. Et lite mindretall av prosjektene som får tilskudd 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 3.23: Oversikt over FoU-oppgaver (post 21) og tilskudd til boligsosiale tiltak (post 78) sortert etter de fire målene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. 2022.

1. Flere skal kunne eie egen bolig

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Telemarksforskning	Kommunal praksis i tildeling og forvaltning av startlån	Startlån	P21
Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)	Effekter av stigende rente	Startlån	P21
KPMG/Intrum/ Husbanken	Livsløpsanalyser: Startlån	Startlån	P21
Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)	Bostøtte for boligeiere uten felleskostnader	Bostøtte	P21
Oslo kommune	Fra bostedsløs til boligeier	ROP	P78

2. Leie skal være et trygt alternativ

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Rambøll	Brukerundersøkelse bostøtte	Bostøtte	P21
Asplan Viak	Bosetting av flyktninger fra Ukraina	Leie (flyktninger)	P21
Tjenestedesign/ Husbanken	Kartlegge brukerreise midlertidig botilbud	ROP	P21
Norges hus	Bokvalitet for bostedsløse	ROP	P78
Nedenfra Ideelt	Boligmerket for leiehjem	Leie	P78
Tøyen boligbyggelag	Kartlegging av prioriteringsmuligheter for tredje boligsektor i Bydel Gamle Oslo	Leie	P78
Asker kommune	Ung privat leie	Leie	P78
Baldurfilm	Skyggen på ryggen	Leie	P78
Kirkens Bymisjon	Boteam Halden/Østfold	Leie	P78
Leieboerforeningen	Tryggere leieforhold for straffedømte?	Leie	P78

3. Sosial bærekraft i boligpolitikken

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)	Sikring mot tap, innretting av ordning/pilot	Distrikt	P21
Norconsult	Smittevern i planlegging av heldøgns omsorgsplasser	Eldre	P21
Prognosesenteret	Eldres kjøpskapabilitet og flyttemønstre	Eldre	P21
Oslo Met – NOVA	Eldre (75 år +) sin bosituasjon	Eldre	P21
NORCE	Implementering av modell for behov og tilgang på tilgjengelige boliger	Eldre	P78
Høgskulen på Vestlandet	Urbane barn	Barnefamilier	P78
Askøy kommune	Innbyggermedvirkning i boligsosialt arbeid	Innbygger-/ bruker- medvirkning	P78
Byantropologene	Innbyggermedvirkning i boligbygging og Senja kommune	Innbygger-/ bruker- medvirkning	P78
Nordlandsforskning	Innbygger- og brukermedvirkning i boligsosialt arbeid	Innbygger-/ bruker- medvirkning	P21

4. Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Telemarksforskning	Kommunal praksis i tildeling og forvaltning av startlån	Startlån	P21
Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)	Effekter av stigende rente	Startlån	P21

3.8 Økt bruk av virkemidler i distriktene

Distriktskommunene økte bruken av startlån og lån til boligkvalitet i 2022. 1201 husstander fikk utbetalt totalt 1,72 milliarder kroner i startlån. Dette er 296 millioner kroner mer enn i 2021, og utgjorde 62 flere husstander. Husbanken ga 503 millioner kroner i lån til boligkvalitet for bygging av 164 boliger i 2022, mot 162 boliger i 2021. Alle søknader som oppfylte vilkårene, ble innvilget.

Veiledning for å bygge kompetanse og kunnskap i distriktskommunene

Mange distriktskommuner har tynne boligmarkeder og et lite variert boligtilbud. Dette gir utfordringer med å beholde og rekruttere arbeidskraft, og det bygges for få mindre og sentrumsnære boliger for eldre. Lave boligpriser og høy tapsrisiko gjør det vanskelig å blant annet bygge nye boliger. Husbanken har veiledet kommunene om handlingsrommet som ligger i startlånet og lån til boligkvalitet, og om hvordan de kan ta en aktiv rolle i boligpolitikken.

Gjennom Husbankens kommunestrategi har alle distriktskommuner blitt fulgt opp i 2022. Husbankens regionkontorer har hatt stor møtevirksomhet og dialog med de fleste kommunene. Det er gjennomført arrangementer, nettverkssamlinger og opplæring for å løse distriktskommunenes utfordringer. Husbanken arrangerte et webinar om bosetting av flyktninger og ett om tilpasning av boliger, begge særskilt rettet mot distriktskommuner. Webinarene hadde over 1000 påmeldte deltakere.

Husbanken har hatt direkte dialog med, og deltatt på samlinger og bransjedager med de største private aktørene og interesseorganisasjonene i bolig- og byggemarkedet. Nettsider og nyhetsbrev har også vært viktige kommunikasjonskanaler. For å stimulere etterspørselssiden (personkunder) har Husbanken benyttet ulike former for massekommunikasjon som Facebook, pressemeldinger og nettinformasjon.

Startlån for å beholde og tiltrekke arbeidskraft i distriktene

Kommuner kan benytte startlån for å opprettholde eller tiltrekke seg arbeidskraft, særlig der

boligsituasjonen hindrer utvikling av det lokale næringslivet. Startlån kan brukes til dette formålet i alle kommuner med distrikt, ikke bare i distriktskommuner i sentralitet 5 og 6.

I 2022 begynte kommunene å registrere når det ble gitt startlån for å beholde eller tiltrekke seg arbeidskraft. Totalt 44 husstander fikk 102,9 millioner kroner i startlån på dette grunnlaget. 40 lån ble gitt til boligkjøp, to til bygging av ny bolig, ett til overtakelse av bolig og ett for refinansiering. Totalt brukte 30 kommuner startlån med denne begrunnelsen i 2022. 18 av disse er distriktskommuner mens de resterende 12 er kommuner i sentralitetsindeks 2 til 4.

Larvik brukte startlån med unntaksbestemmelsen i distrikt

Larvik kommune er en sammenslått kommune med distriktsområder, og ga tilsagn om startlån på totalt 12 millioner i 2022 kroner for å beholde eller tiltrekke seg arbeidskraft. Fem familier fikk fullfinansiert sine boligkjøp ved hjelp av startlån med unntaksbestemmelsen i låneforskriften.

En av dem var familien Hermešćec. De kom fra Kroatia til Svarstad i Lardal i 2016, et distrikt i Larvik kommune, og har blitt godt integrert i lokalsamfunnet og på skolen i Svarstad. Mor jobber i Larvik kommune og far som håndverker. De har en stabil inntekt, men manglet egenkapital. I august 2022 fikk de innvilget startlån og kjøpte sin egen bolig på 180 kvadratmeter til 2,9 millioner kroner. Da hadde de leid en privat leilighet på 63 kvadratmeter til 9000 kroner i måneden i flere år.

-Nå har vi god plass og barna har hvert sitt rom. Her kan vi gjøre som vi vil, vi betaler til oss selv og

trenger ikke bekymre oss for å måtte flytte. Det forteller mor Marina Hermešec. Nå betaler de 10 500 kr per måned i renter og avdrag, det er 1500 kr mer enn da de leide. 5500 kroner utgjør de månedlige avdragene som er sparing i form av egenkapital.



Familien Hermešec foran huset de kjøpte i Svarstad ved hjelp av startlån. Foto: privat.

Økt tilsagn om lån til boligkvalitet og flere lån til oppgradering

I 2022 ble det gitt tilsagn på 502,6 millioner kroner til lån for oppføring av 164 nye miljøvennlige boliger og livsløpsboliger i distriktskommuner. Dette er 16 millioner kroner mer enn i 2021. I tillegg ble det gitt 16,4 millioner kroner i tilsagn til oppgradering av 16 boliger for energieffektivisering og tilgjengelighet. Dette er en betydelig økning fra 2021 da det ble gitt 3,3 millioner kroner i lån til fire boliger.

Miljøvennlige boliger på Senja

I boligparken Silsand, seks kilometer utenfor kommunesenteret Finnsnes på Senja er det bygget åtte miljøvennlige boliger for salg. Hver bolig i prosjekt Laukhella er på 106 kvadratmeter over to plan, med tre soverom, to bad, carport, to terrasser og innvendig bod på tre kvadratmeter. Utformingen av bygget gir mulighet for å endre planløsningen etter behov.

Avfallet fra prosjektet ble sortert og levert til avfallsmottak til gjenvinning, og prosjektet har ikke brukt fossilt brensel til oppvarming eller tørking, alt i tråd med Husbankens miljøkrav. Utbyggeren fikk 30,4 millioner kroner i lån til boligkvalitet, og boligene ble ferdigstilt i 2022 med salgspriser fra 4,3 til 4,65 millioner kroner per bolig.



Seks av de åtte miljøvennlige boligene på Finnsnes ble solgt og innflyttet i 2022. Foto: Nor Ingeniør AS.

Kommunalt botilbud

Husbanken har også gitt tilsagn om investerings-tilskudd til 104 omsorgsboliger og tre sykehjemsplasser til distriktskommuner for totalt 192,1 millioner kroner. 61 av omsorgsboligene er for eldre, 26 til utviklingshemmede og resterende til øvrige grupper.

Læringsnettverk for aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene

Distriktsenteret og Husbanken har ledet arbeidet med nettverket «Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene». Nettverket består av 12 kommuner over hele landet som har utfordringer med tynne boligmarkeder. I nettverket deltar også representanter fra fylkeskommunen og statsforvalter. I mars ble det avholdt en midtveissamling for kommunene i nettverket på Stjørdal, og på høsten en samling hos Iveland kommune. Erfaringene fra nettverket ble benyttet i innspill til statsbudsjettet for 2023 om behov for økte midler til boligtiltak i distriktene. Kommunene i nettverket bidro også med erfaringer til kunnskapsgrunnlaget for Helse- og omsorgsdepartementets «Områdegjennomgang av boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre».

Kommunene i nettverket har arbeidet med ulike temaer, eksempelvis boligpolitisk plan i Kongsvinger, samfunnsplan i Iveland, stedsutvikling i Vinje og realisering av konkrete boligprosjekter for eldre i Vanylven, Herøy, Beiarn og Engerdal.

Sør-Varanger kommune har utarbeidet planer for arbeid med aldersvennlige boliger og bomiljø. Kommunen har fått bistand til å kartlegge det framtidige behovet for kommunale institusjonsplasser, omsorgsboliger og kommunale boliger. Sammen med lokale bransjeaktører satses kommunen på utbygging av private leiligheter for eldre som et alternativ til kommunale boliger i tiden framover. Kommunen var en av tre nominerte til «Leve-hele-livet» prisen i 2022. Juryen trakk frem tverrfaglig innsats i boligutvikling.

Seniorer i Kvinnherad tok initiativ til seniorboliger

I Kvinnherad har seniorgruppen på frivillighets-sentralen fått bygget et nytt femetasjes bygg med 29 livsløpsboliger i samarbeid med en lokal entreprenør og arkitekt. Alle leilighetene ble innflyttet høsten 2022. I første etasje er det næringslokaler.

Bygget er sentralt plassert på Husnes med fem minutters spasertur til lokalt kjøpesenter. Arealene varierer fra 70 til 100 kvadratmeter med priser fra 2,75 til 5,4 millioner kroner. Husbanken har finansiert boligene med 82,6 millioner kroner i lån til boligkvalitet. De totale prosjektkostnadene var 97,1 millioner kroner.



Fra venstre: kasserer i Frivilligsentralens seniorgruppe Otto Blokhus (90) og styreleder Roald Teigen (83) var sentrale i prosjektet. Begge to har også kjøpt seg leilighet der. Foto: Kristian Hus/Skimtvis.

Hotell i Geiranger bygget utleieboliger til ansatte

Det har lenge vært et stort behov for flere utleieboliger i Geiranger, men Stranda kommune har hatt få eller ingen tomter å tilby. Hjørnesteinsbedriften Hotel Union tok saken i egne hender og bygde 24 utleieboliger for sine ansatte med familier. I oktober 2022 kunne hotellarbeiderne flytte inn i 22 nybygde leiligheter på 55 kvm og to på 85 kvm.

Det lille tettstedet i Stranda kommune har 210 innbyggere og nesten én million besøkende turister i normale år, med hovedsesong fra mai til september. Det er avgjørende for en stor arbeidsgiver som Hotel Union å ha tilgang på boliger for å kunne skaffe arbeidskraft i sesongene og beholde dem over tid.

Husbanken finansierte leilighetene med 35 millioner kroner i lån til boligkvalitet av totale prosjektkostnader på 66 millioner kroner. Husbanken brukte unntaksbestemmelsen i låneforskriften om belåningsgrad, som i distriktene ofte vil være langt høyere enn eiendommens markedsverdi. Husleien er 6250 og 6750 kroner for de minste leilighetene og 12 500 kroner for de to største.



I oktober 2022 sto 24 nybygde leiligheter klare for hotellarbeiderne. Foto: Hotel Union Geiranger.

Oversikt over virkemiddelbruk i distriktene

Tabellene nedenfor viser hvor mye av Husbankens virkemidler som brukes i distriktene. Oversiktene er sortert etter Statistisk sentralbyrås sentralitetsindeks.

Tabell 3.24: Boliger finansiert i distriktene (sentralitet 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Antall. 2019–2022.

Virkemidler	2020	2021	2022
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	78	49	131
Lån til oppføring av livsløpsboliger	110	113	33
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	7	4	16
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	106	97	19
Lån til studentboliger ¹⁾	0	0	52
Startlån fra kommunene ²⁾	918	1 139	1201
Tilskudd til utleieboliger	24	32	19
Investeringsstilskudd ³⁾	330	188	107

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

²⁾ Utlån fra kommunene

³⁾ Omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tabell 3.25: Bruk av virkemidler i distriktene (klasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Andel av samlet tilsagnsbeløp. 2020–2022.

Virkemidler	2020	2021	2022
Bostøtte ⁴⁾	6 %	6 %	6 %
Startlån fra Husbanken ⁵⁾	10 %	11 %	12 %
Startlån fra kommunene ⁶⁾	9 %	11 %	11 %
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	6 %	13 %	15 %
Lån til oppføring av livsløpsboliger	12 %	28 %	20 %
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	2 %	1 %	5 %
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	12 %	12 %	4 %
Lån til studentboliger	0 %	0 %	4 %
Investeringsstilskudd	25 %	25 %	20 %
Tilskudd til utleieboliger	5 %	8 %	6 %
Tilskudd til heis	4 %	61 %	21 %
Tilskudd til boligsosiale tiltak	0 %	5 %	7 %
Tilskudd til tilstandsvurdering	3 %	1 %	0 %

⁴⁾ Eksklusiv strømstøtte

⁵⁾ Husbankens utlån til kommunene.

⁶⁾ Utlån fra kommunene

Tabell 3.26: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitet 5 og 6) fordelt etter virkemiddel.
Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2020–2022.

Virkemidler	2020	2021	2022
Bostøtte ¹⁾	208,8	159,5	193,9
Startlån fra Husbanken ²⁾	1 370,10	1 568,20	1 831,3
Startlån fra kommunene ³⁾	1096,1	1421,4	1717,3
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	166,4	152,8	404,4
Lån til oppføring av livsløpsboliger	253,4	333	98,2
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	9,3	3,3	16,4
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	85	161,6	33,9
Lån til studentboliger	0	0	58,1
Investeringsstilskudd	630,7	392	192,1
Tilskudd til utleieboliger	13,6	12,9	9,4
Tilskudd til heis	1,5	28,7	10
Tilskudd til boligsosiale tiltak	–	0,6	0,9
Tilskudd til tilstandsvurdering	0,2	0,1	0

¹⁾ Eksklusiv strømstøtte

²⁾ Husbankens utlån til kommunene.

³⁾ Utlån fra kommunene

3.9 Utvikling og sikker drift av digitale tjenester

Husbanken utvikler og forvalter selvbetjening og saksbehandling for blant annet bostøtte, kommunale utleieboliger, startlån og tilskudd for nærmere 4000 kommunale saksbehandlere. Investeringen i Husbankens utviklingsportefølje var på om lag 117 millioner kroner i 2022. Viktige strategiske grep har vært å styrke Husbankens interne utviklingsmiljø, øke tilgjengeligheten i tjenestene, effektivisere tjenesteutviklingen og øke sikkerheten for å møte digitale trusler.

Effektiv utvikling av digitale tjenester med rett kompetanse

Husbankens strategi er å besitte kjernekompetanse internt til å utvikle og drifte de digitale tjenestene som Husbanken leverer. Ved utgangen av 2022 hadde Digitaliseringskontoret 66 ansatte. Husbanken benytter innleie ved mangel på intern kompetanse og ved ekstraordinære behov. I 2022 har Husbanken fortsatt arbeidet med å kjøpe færre konsulenttjenester og i stedet rekruttere ansatte med digital kompetanse. Dette har vært nødvendig for å opprettholde kapasitet til å forvalte og videreutvikle de digitale tjenestene.

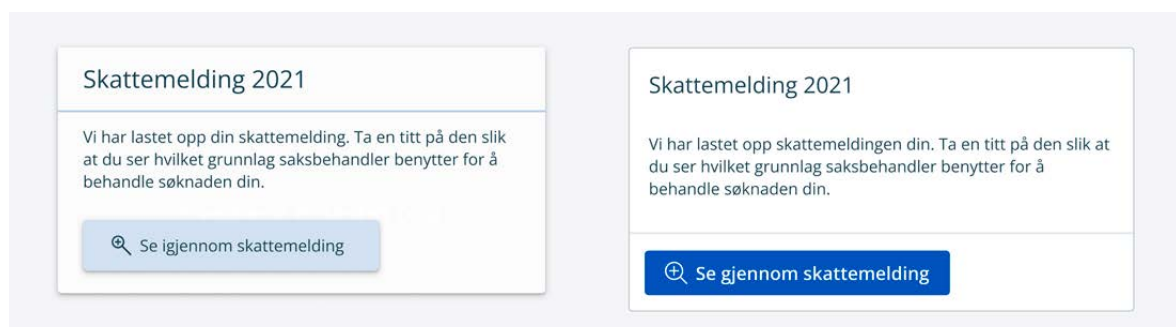
I de siste årene har det blitt stadig mer krevende å rekruttere IT-ressurser med flerårig erfaring, siden det er stor konkurranse på markedet. Dette har ført til at Husbanken har ansatt et flertall nyutdannede i 2022. Onboardings- og opplæringsprosessen er sentral for at de nyansatte raskt kan bidra i leveranser, og Husbanken har derfor strukturert denne prosessen

for IT-ressurser. Det er laget kurspakker for relevante temaer innenfor IT, og kompetanseoverføring fra erfarne Husbankansatte er satt i system.

Brukerorientert utvikling og universell utforming

Husbanken opprettet i september 2022 en egen designavdeling for å styrke arbeidet med brukerretting og universell utforming. Husbanken har oppgradert designsystemet på alle de digitale tjenestene som Husbanken forvalter og videreutvikler. Designsystemet er en samling med verktøy, komponenter og retningslinjer som setter designere og utviklere i stand til å skape robuste, intuitive og gode brukeropplevelser. Husbanken har styrket sin interne kompetanse på universell utforming, og utarbeidet tilgjengelighetserklæringer på alle digitale tjenester som er tilgjengelig på nett. EUs webdirektiv (WAD) er nå del av norsk rett. Regelverket trådte i kraft 1. februar 2022. Det er en innføringstid på ett år, og nye krav skal følges fra og med 1. februar 2023.

Figur 2: I boksen til høyre er kontrasten forbedret i samsvar med nye krav om universell utforming.



Husbanken har en smidig og brukerorientert tilnærming til utviklingsarbeidet. Dette innebærer leveranseintervaller, såkalte «sprinter», for å kunne levere forbedringer løpende. Arbeidet er innsiktsbasert med bruker og kommune i sentrum. Målet er å levere mest mulig nytte for innbyggere og brukere av Husbankens systemer. Ved å involvere sluttbrukere og saksbehandlere tidlig, sørger Husbanken for å utvikle rett funksjonalitet for målgruppene.

Kontinuerlig forbedring av tjenesteplattformen

Tjenesteplattformen består av byggeklosser som standardiserer utvikling og drift i alle Husbankens løsninger. Dette effektiviserer tjenesteleveransene og øker sikkerheten. Husbanken har over mange år satset på å bygge opp infrastruktur og plattformtjenester, og i løpet av 2022 har et større arbeid med å oppgradere plattformen blitt ferdigstilt. Tjenesteplattformen har fått et betydelig løft, og legger til rette for en enda mer fleksibel måte å bygge, teste og rulle ut løsninger effektivt. Samtidig blir kravene til effektiv drift og forvaltning ivarett.

Alle rammeverk og felleskomponenter som utvikles i tilknytning til plattformen har også blitt løpende forbedret. Eksempler er måten Husbanken håndterer sikkerhet på i ulike tjenester, ulike visuelle komponenter og tjenester for logging av alle oppslag og endring av personinformasjon.

Økt digital sikkerhet

Husbanken kartlegger sikkerhetsutfordringer internt og eksternt kontinuerlig, og kopler dette opp mot NSMs grunnprinsipper for IKT sikkerhet samt styringssystemet som er basert på ISO 27001.

Bemanningen på området er økt. Husbanken har i løpet av 2022 vurdert risikoen ved et katastrofalt krypteringsangrep, og innført tiltak for å redusere risikoen dersom alle systemer, inkludert sikkerhetskopier, skulle bli kryptert eller slettet. Husbanken har også tatt i bruk verktøy som kan avdekke sårbarheter i løsningene våre.

Husbanken har i 2022 satt i gang tiltak for å håndtere logger og sikkerhetsvarsler ved hendelser og uønsket aktivitet mer effektivt. Nye verktøy for å håndtere logg og overvåke sikkerheten på overordnet nivå er tatt i bruk.

Nytt lånesystem og løsning for tildeling av kommunale boliger

Husbanken er midt i utskifting av system for forvaltning av lån og tilskudd. I 2022 bortfalt smittevernrestriksjonene, noe som gjorde det mulig å finne mer effektive måter å arbeide på. 2022 har vært et år hvor Husbanken og leverandør endelig har kunnet sitte sammen for å legge detaljerte planer for å gjennomføre gjenværende oppgaver på en normal måte. Dette har krevd betydelig tilførsel av interne ressurser samt endrede arbeidsprosesser. Det har vært arbeidet videre med tiltak for å motvirke forsinkelser som har oppstått i forbindelse med pandemien. Blant annet er det opprettet prosessgrupper ledet av fagsiden i Husbanken for å skape gode leveranser på kravene. Prosjektets gjennomføringsstrategi har blitt mer smidig, for at arbeidet kan bli ferdig så raskt det lar seg gjøre.

Den digitale løsningen for kommunale boliger leverer allerede verdi, men er fortsatt under utvikling. Husbanken videreutviklet Kobo i 2022 sammen med KS og en rekke kommuner. Fra januar 2023 vil alle kommuner få tilbud om Kobo. Løsningen skal forenkle prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. Se kapittel 3.6 for ytterligere omtale av Kobo.

Bruke nasjonale fellesløsninger

Husbanken var først ute med å ta i bruk ansattporten, DigDir's nye fellesløsning for pålogging av ansatte i offentlige tjenester. Ansattporten ble koblet opp i starten av juli 2022 og pilotering ble startet av Kobo i august 2022. Løsningen er nå i bruk i Kobo for alle kommuner som så langt har knyttet seg til løsningen. Ansattporten vil føre til økt sikkerhet, og kommuneansatte kan selv administrere egne roller og rettigheter i stor grad.

Flere henvender seg til brukerservice

Antall henvendelser til brukerservice økte noe i 2022 etter en nedadgående trend de siste to årene. Brukerservice registrerte 10 162 henvendelser i 2022. Det er 1100 flere saker enn i 2021. Fordelingen mellom eksterne og interne henvendelser er 4809 eksterne og 5353 interne henvendelser.

Antall interne henvendelser økte med cirka 500 saker fra 2021 til 2022. Økningen kan forklares med større behov for tilganger som følge av nye digitale arbeidsverktøy, samt økt kontroll på tilgangsstyring, sikkerhet og personvern. Flere privatpersoner kontakter brukerservice og ikke boligkontoret i sin kommune, og det er registrert cirka 2200 henvendelser fra privatpersoner i 2022. Dette er en økning på 380 saker fra 2021. Dette kan skyldes at det er vanskelig å finne kontaktinformasjon til kommunen. Antall henvendelser fra kommunene som gjelder fagsystemene ligger på samme nivå som i fjor med cirka 2500 henvendelser. Henvendelsene gjaldt i hovedsak behov for tilganger til ekstranett, tilgang til systemløsninger for bostøtte og startlån, samt tilgang til nettbanken.

Sikker, god og stabil drift

I 2022 har Husbanken oppgradert serverparken for å skape stabile og gode tjenester til sluttbrukerne.

Husbanken har lagt ned mye arbeid i å forbedre hvordan digitale arbeidsflater settes opp og leveres til egne ansatte. Det har blitt bygget et helt nytt miljø for drift av klienter basert på Microsoftteknologi, og arbeidsflaten for utviklere er oppgradert. Løsning for administrasjon og drift av mobile enheter har fått et løft ved å innføre ny administrasjonsløsning.

For å ivareta samhandling og samarbeid har Husbanken startet oppgradering av møteromsløsningene, og gjennomfører dette i etapper basert på behov og kommende endringer i kontorlokaler. Først ut var kontorsted Drammen i 2022.

Ivareta krav til personvern

Husbanken har i 2022 etablert nye tjenester for å loggføre alle oppslag og endringer på persondata, tilrettelagt for økt sikkerhet i alle komponenter som ulike løsninger er avhengig av, samt etablert et enda tydeligere skille mellom systemer med syntetiske testdata og produksjonsdata. I tillegg har det vært arbeidet med å forbedre testingen av Husbankens ulike løsninger gjennom å bruke syntetiske testdata fra Test-Norge (TENOR). TENOR er et samarbeid mellom ulike offentlige tilbydere av fellestjenester for å sikre sammenhengende syntetiske testdata.


3.10 Samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål

Husbanken arbeider for at sosial bærekraft skal være en premisse for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. I 2022 har Husbanken gitt flere mulighet til å eie egen bolig og brukt ressurser på å tilrettelegge for et nytt energitilskudd.



Regjeringens handlingsplan «Mål med mening» vedtatt i mars 2022, ligger til grunn for Husbankens arbeid med bærekraftsmålene. Husbankens virkemidler og arbeid bidrar til måloppnåelse på seks hovedmål og ni delmål.

Figur 3: Bærekraftsmålene.



Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
 <p>Mål 1 Utrydde fattigdom</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>Flere med vedvarende lav inntekt har kjøpt egen bolig ved hjelp av startlån. Refinansiering ved hjelp av startlån og bostøtte har gjort at flere har klart å beholde boligen sin og opprettholde boforholdet. I 2022 har kommunenes startlånsoptak og utbetalt startlån til husstander økt. Dette bidrar til å redusere relativ fattigdom.</p> <p>I 2022 kjøpte 3830 barnefamilier bolig ved hjelp av startlån. Startlånet bidrar til å løfte familier ut av relativ fattigdom og motvirker at dårlige boforhold går i arv.</p> <p>Det anslås at i underkant av 80 utviklingshemmede har kjøpt bolig, ved at kommunen har overført inntektene fra investeringstilskudd til borettslag. I tillegg har de som har hatt behov fått startlån fra kommunen. Å eie sin egen bolig legger til rette for økt bostabilitet, forutsigbarhet og mulighet for sparing i egen bolig.</p>

Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
 <p>Mål 3 God helse og livskvalitet</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>Husbankens låne- og tilskuddsordninger til boliger og omsorgsbygg bidrar til god helse og livskvalitet.</p> <p>Husbanken gir lån til å bygge livsløpsboliger og miljøvennlige boliger. Lånet kan også benyttes til å oppgradere boliger for å gi bedre tilgjengelighet og energieffektivitet.</p> <p>I 2022 ga Husbanken 175 tilsagn til nye kommunale utleieboliger. Tilskuddet skal bidra til utleieboliger av god kvalitet i trygge bomiljøer.</p> <p>I 2022 har Husbanken gitt tilskudd til å etterinstallere heis til sju boligselskap og tilskudd til tilstandsvurdering til 8288 boliger.</p> <p>Investeringsstilskuddet skal bidra til nye omsorgsbygg, og til å fornye og forbedre eksisterende bygg.</p>
 <p>Mål 10 Mindre ulikhet</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>Å øke andelen som eier bolig kan bidra til å redusere ulikhet. Husbanken samarbeider med kommunene for at flere kan bli boligeiere ved hjelp av både startlån og bostøtte. Refinansiering av eksisterende lån med startlån bidrar til at flere kan beholde boligen sin.</p> <p>I løpet av 2022 har over 138 000 husstander fått bostøtte for å håndtere høye boutgifter. Det har også blitt utbetalt ekstraordinær strømstøtte til bostøttemottakere. Totalt ble det utbetalt i underkant av 4,7 milliarder kroner i bostøtte, strømstøtten inkludert.</p> <p>Det anslås at investeringsstilskudd til omsorgsboliger har bidratt til at i underkant av 80 utviklingshemmede har kjøpt sin egen bolig. I tillegg har de som har hatt behov fått startlån fra kommunen. Eie av egen bolig gir valgfrihet, brukermedvirkning og økt bostabilitet og forutsigbarhet for denne gruppen på boligmarkedet som har få valgmuligheter.</p>
 <p>Mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn</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: ... styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.</p> <p>Delmål 11.7: ... 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>Husbanken samarbeider med kommuner og utbyggere om å framskaffe flere egnede utleieboliger i gode og trygge bomiljø. Husbanken veileder også kommunene i hvordan de kan ta boligsosiale hensyn i planlegging.</p> <p>Husbanken har prioritert lån til finansiering av boliger i distriktene. Prioriteringen bidrar til at det blir framskaffet flere egnede boliger i tynne og usikre boligmarkeder, og legger til rette for mer aldersvennlige lokalsamfunn.</p> <p>Husbanken leder et storbynettverk for kommunene Oslo, Bergen, Stavanger, Drammen og Trondheim. Nettverket er en arena for erfaring- og kompetansedeling rundt boligsosiale utfordringer i byene, områdesatsingene og bruk av virkemidlene. I 2022 arrangerte storbynettverket en egen erfaringskonferanse om områdesatsinger med 212 deltakere.</p>

Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
 <p>Mål 13 Stoppe klimaendringene</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>I 2022 har Husbanken gitt tilsagn om lån til å oppgradere 477 boliger og tilsagn på lån til oppføring av 379 miljøvennlige boliger.</p> <p>I 2022 ga Husbanken tilskudd til tilstandsvurdering av 8288 boliger. Tilskuddet skal bidra til å gi boligselskap et godt kunnskapsgrunnlag før en bærekraftig oppgradering.</p> <p>I 2022 har Husbanken tilrettelagt for et nytt tilskudd som skal bidra til energioppgradering av kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. Tilskuddet skal gis fra 2023 og skal bidra til økt energieffektivitet i byggene.</p>
 <p>Mål 17 Samarbeide for å nå målene</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 med økonomiske virkemidler og faglig rådgivning.</p> <p>Bruker- og interesseorganisasjoner, boligbyggelag og utbyggere er viktige samarbeidspartnere på det boligsosiale området. Husbanken har gitt tilskudd til boligsosiale tiltak til organisasjoner som på ulike måter prøver ut nye metoder å drive boligsosialt arbeid på.</p> <p>Husbanken har løpende samarbeid med andre velferdsdirektorater og deltar i relevante europeiske samarbeid.</p>

3.11 Bruk av økonomiske virkemidler 2022

Tabell 3.27: Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk. Antall og millioner kroner. 2022.

Virkemiddel	Mottakere/ boliger/plasser	Tilsagn (i mill. kroner)	Utbetalt (i mill. kroner)
Bostøtte	138 081	–	4 672
Startlån ¹⁾	7 897	–	15 964
Startlån ²⁾	–	15 349	–
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	898	2 715	–
Lån til oppføring av livsløpsboliger	147	503	–
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	477	360	–
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	257	762	–
Lån til studentboliger ³⁾	1 712	1 308	–
Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	209	154	–
Tilskudd til utleieboliger	176	130	–
Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller	33	24	–
Tilskudd til heis	699	47	–
Prosjektering	247	2	–
Etterinstallering	452	45	–
Tilskudd til tilstandsvurdering	8 288	9	–
Tilskudd til boligsosiale tiltak	35	13	–
Bolig- og områdeutvikling i byer	–	21	–
Tilskudd til studentboliger ⁴⁾	1 130	403	–
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser ⁵⁾	481	949	–
Rehabilitering	178	475	–
Netto tilvekst	303	474	–
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998–2004 ⁵⁾	–	–	775
Rentekompensasjon kirkebygg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2005–2019 ⁶⁾	–	–	22
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002–2016 ⁴⁾	–	–	89

¹⁾ Gjelder kommunenes utlån.

²⁾ Gjelder Husbankens utlån til kommunene.

³⁾ Lån til studentboliger oppgis i boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

⁴⁾ Tilskudd til studentboliger oppgis i hybelenheter. Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

⁵⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

⁶⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet.

3.12 Oversikt over oppdrag og styringsparametere

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

Tabell 3.28: Oppdrag og styringsparametere gitt i tildelingsbrevene.

Mål 1: Flere skal kunne eie bolig

Styringsparametere	Resultat 2022
Antall husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig, skal øke i 2022 sammenlignet med 2021.	Antall husstander som flyttet fra leiebolig til eiebolig økte fra 4 489 i 2021 til 4 947 i 2022.
Antall startlån som går til barnefamilier skal øke i 2022 sammenlignet med 2021.	Antall barnefamilier som fikk startlån økte fra 4 235 i 2021 til 4 773 i 2022.

Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ

Styringsparametere	Resultat 2022
Gitte tilsagn (beløp) til lån til utleieboliger med tilvisningsavtale.	Husbanken ga i 2022 tilsagn om lån med tilvisningsavtale til 97 utleieboliger for totalt 301,7 millioner kroner.
Type forsøk som har fått tilskudd til forsøk med nye boligmodeller, herunder formål og målgruppe	Husbanken ga i 2022 tilsagn for 24,4 millioner kroner til fire ulike forsøksprosjekter med totalt 33 boliger. Forsøkene blir omtalt i årsrapporten i kapittel 3.6.
Oppdrag 1: Husbanken skal kartlegge brukerreisen for mennesker som trenger midlertidig botilbud og overgangen til en mer egnet bolig og stabil bosituasjon. Arbeids- og velferdsdirektoratet skal bidra i oppdraget. Oppdraget skal gi innsikt i årsaker til at behov for midlertidig botilbud oppstår, lengden og kvaliteten på det midlertidige oppholdet, og hvilken bosituasjon folk får etter midlertidig botilbud. Innsiktsarbeidet skal utgjøre et grunnlag for å vurdere utvidet funksjonalitet i KOBO (løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger).	<p>Husbanken har i samarbeid med Arbeids- og velferdsdirektoratet utarbeidet en kartlegging av brukerreisen i midlertidig botilbud og overgang til en mer egnet bolig og stabil bosituasjon.</p> <p>Anerkjent metodikk for tjenestedesign og samskapning ble benyttet for å tegne brukerreiser fra personers reelle opplevelser i møte med midlertidig botilbud. Innsikt og samskapning er gjort med bred, tverrfaglig deltakelse av mennesker med erfaringer fra midlertidig botilbud. Herunder; brukerrepresentanter, brukerorganisasjoner, kommuner, NAV, Husbanken, Arbeids- og velferdsdirektoratet, Statsforvalter, og frivillig sektor.</p> <p>Oppsummerte refleksjoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Egnede bolig- og tjenestebehov mangler. • Rett bolig- og tjenestetilbud, til rett tid, til rett person. • Bolig alene er ikke nok. • Kommunene bruker mye penger på dårlige botilbud. • Manglende forankring i kommuneledelsen kan være flaskehals i arbeidet.

Mål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Oppdrag 2: Husbanken skal basert på sin kontakt med kommunene, forskningsrapporter mv. gi en vurdering av hvilke utfordringer kommunene opplever i det boligsosiale arbeidet. Husbanken skal synliggjøre eventuelle variasjoner mellom kommunene og utviklingstrekk over tid.
Frist: Årsrapporten for 2022

Oppdraget besvares i årsrapporten, [vedlegg 3](#).

Særskilte oppdrag fra HOD

Bidra i arbeidet med Bo trygt hjemme-reform for eldre. Med utgangspunkt i situasjonsbeskrivelsen i DFØs kartleggingsrapport (områdegjennomgang om boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre) og annet kunnskapsgrunnlag, skal Husbanken utarbeide en overordnet skisse til hvordan et eldreboligprogram kan utformes. Skissen bør inneholde Husbankens faglige vurdering av status for situasjonsbeskrivelsen, mål og mulige strategier.

Husbanken har utarbeidet en skisse til et eldreboligprogram. Skissen blir omtalt i årsrapporten i [kapittel 3.7](#).

Foreslå anbefalinger og eventuelle krav om smittevern i et bygningsmessig perspektiv både for prosjekter som gjelder rehabilitering av heldøgns omsorgsplasser samt i nye omsorgsbygg med heldøgns omsorgsplasser.

Husbanken, Helsedirektoratet og Folkehelseinstituttet er sammen gitt i oppdrag om å utrede hvordan oppmerksomhet på smittevern i planlegging av heldøgns omsorgsplasser som mottar investeringstilskudd kan styrkes. Oppdraget avsluttes 28.02.2023.

Referanser

- a) SSB KOSTRA per 15.06.2022. Kommunalt disponerte boliger 2015–2021 ([tabell 12008](#)).
- b) SSB per 15.06.22. [Sjukeheimar, heimetenester og andre omsorgstjenester](#).
- c) [Innbygggermedvirkning boligsosiale tiltak](#).
- d) SSB. [Renter i banker og kredittforetak](#).
- e) Eiendom Norge per 4. kvartal 2022. [Utleieboligrapporter](#).
- f) SØA Rapport 1-2023. [Konsekvenser av stigende rente for startlånmottakere](#).
- g) SØA Rapport 1-2023. [Konsekvenser av stigende rente for startlånmottakere](#).
- h) SSB analyse 2022/3. [Leietakere mindre fornøyd med livet](#).
- i) SSB Bolig og boforhold. Eierstatus. Husholdninger 2015-2022 ([tabell 11084](#)).
- j) Oslo Economics OE-rapport 2021-11. [Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere](#).
- k) Prognosesenteret 15.01.2023. Leveranse til Husbanken.
- l) UDI Statistikk og analysenotater. [Tre ulike scenarier for antall flyktninger fra Ukraina](#).
- m) Tøssebro og Wendelborg 2021. NTNU Samfunnsforskning. [Utviklingshemmetes bosituasjon 2021](#).
- n) Forbrukerrådet 2021. [Rapport: Å leie bolig i Norge](#).
- o) Kommunal- og distriktsdepartementet. Innst. 85 L (2022– 2023), jf. Prop. 132 L (2021–2022). [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet](#).
- p) Kommunal- og distriktsdepartementet. Nyhet 09.01.2023. [Utvalg skal gå gjennom husleieloven](#).
- q) Dyb og Zeiner 2021. NIBR-rapport 2021:10. [Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging](#).

Kapittel 4

Styring og kontroll i virksomheten





Styring og kontroll i virksomheten

Husbanken har utvidet kontrollen av prosjektgodkjenninger i lånesaksbehandlingen i 2022. Kontrollrutinen bidrar til å styrke den bank- og kredittfaglige kompetansen og denne kompetansen ble ytterligere forsterket gjennom en sertifiseringsordning for ansatte som jobber med lånesaksbehandling i personmarkedet. Husbanken jobber aktivt med å redusere behovet for innleide konsulenter til utvikling og drift av de digitale tjenestene som leveres. Sikkerheten i Husbankens digitale tjenester vurderes som akseptabel.

Husbanken har hatt oppdrag og bestillinger fra i hovedsak fire departement: Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som også er etatsstyrer, Helse- og omsorgsdepartementet (HOD), Kunnskapsdepartementet (KD) og Barne- og familiedepartementet (BFD). Husbanken fikk fire utredningsoppdrag i tildelingsbrevene fra departementene i 2022. Med omtalen av bostedsløse og adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen i denne årsrapporten, er alle disse levert som avtalt. Oppdragene er med på å danne kunnskapsgrunnlaget for denne årsrapporten.

I 2022 besvarte Husbanken om lag 190 andre oppdrag fra departementene noe som er på nivå med antallet i 2021 (187 oppdrag). Blant disse var flere knyttet til mottak av flyktninger fra Ukraina og tiltak for å redusere konsekvensene av de høye strømprisene i 2022. Alle oppdrag og bestillinger ble besvart innen avtalte frister.

Husbanken har tatt med seg erfaringer fra koronaperioden inn i den nye arbeidshverdagen. Flere interne og eksterne opplæringsaktiviteter og møter er gjennomført helt eller delvis digitalt. Bortfall av smittevernrestriksjoner har gjort det mulig å finne mer effektive måter å arbeide på.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretningen for 2022 fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2023, 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 styringsportalen på Husbankens intranett, månedlig monitorering og aktiv porteføljestyling av utviklingsprosjektene. Vridningen av ressurser til prioriterte formål styres gjennom det årlige plan- og budsjettarbeidet. For å følge opp strategien «Alle trenger et trygt hjem» i langsiktig planlegging, har Husbanken en virksomhetsstrategi som følger samme struktur. Husbanken har tidligere endret alle styringsdokumenter og rapporter, slik at samtlige dokumenter er bygget opp etter rammeverket i den nasjonale strategien og tildelingsbrev for 2022.

Husbanken deltar i perioden 2021–2024 i et forsøk med statsforvalteren i Nordland, Vestland og Rogaland. I forsøksperioden skal Husbanken ha ansvaret for de økonomiske virkemidlene, mens Husbankens veiledningsoppgaver og ressurser ovenfor kommunene er overført til statsforvalteren i de tre fylkene. Husbanken samarbeider med statsforvalterne for å gi alle kommunene et likeverdig tilbud. Husbanken har gjennomført ett styringsmøte med hver av statsforvalterne våren 2022. I styringsdialogen ble blant annet felles forståelse av oppdrag, samarbeid og rapportering tatt opp. I tillegg er det gjennomført tre samordningsmøter med statsforvalteren i Nordland, fem med statsforvalteren i Vestland og tre med statsforvalteren i Rogaland.

Utover disse møtene har det vært gjennomført operative møter med statsforvalteren i Nordland. Husbanken har gjennomført opplæring for statsforvalterne i Husbankens økonomiske virkemidler, plankrav og Kobo i 2022.

Husbanken jobber aktivt med å redusere behovet for innleide konsulenter til utvikling og drift av de digitale tjenestene som leveres. Dette for å besitte kritisk kompetanse internt samt redusere kostnader. I 2022 er det tilsatt sju medarbeidere som erstattet innleide konsulenter. Husbankens strategi er å besitte kjernekompetanse internt til utvikling og drift av de digitale tjenestene.

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

Justering av Husbankens organisering

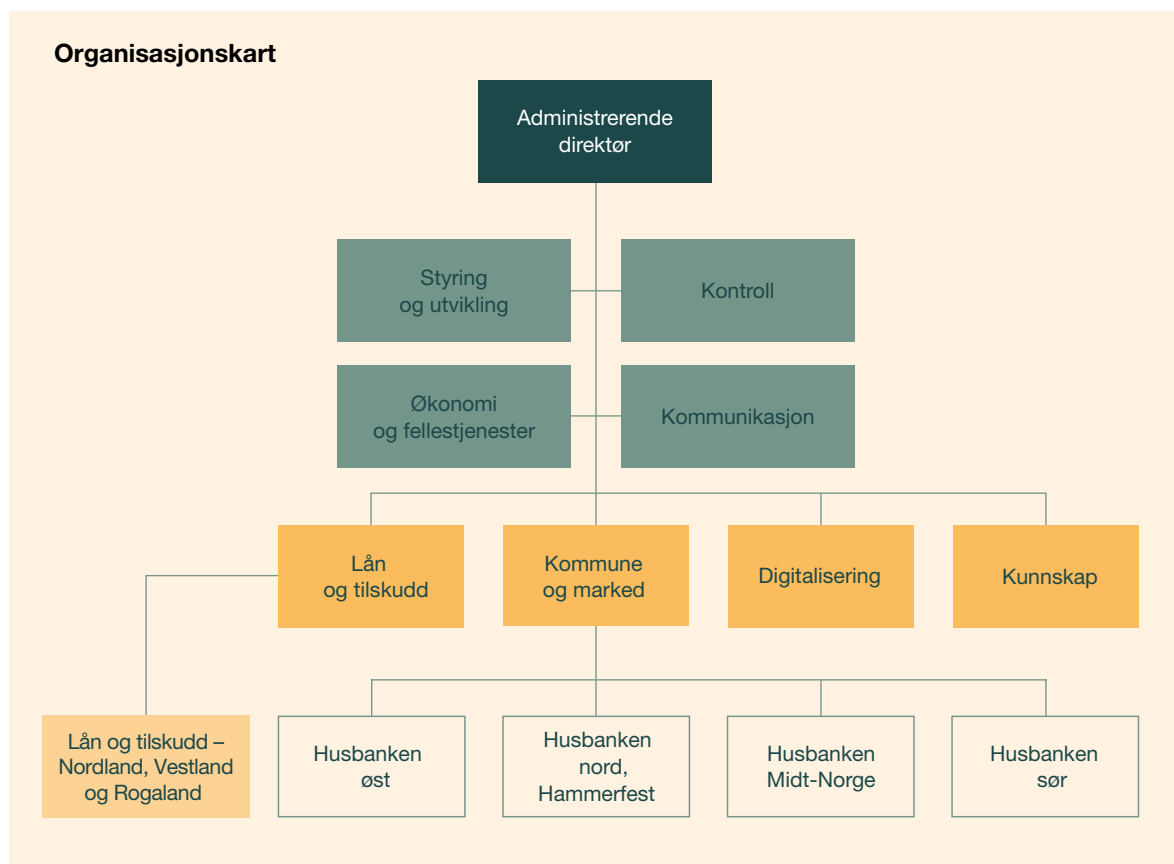
Husbanken gjennomførte en større omorganisering i 2018. Alle regionkontor ble da organisert likt med

to avdelinger som henholdsvis skulle ha ansvar for de økonomiske virkemidlene og for kontakten med kommunene og andre samarbeidspartnere i hele regionen. Etter fire år med denne organiseringen ble det i 2022 vedtatt å justere organiseringen slik at regionkontorene fra 2023 samler kompetanse og kapasitet i geografisk inndelte avdelinger. Dermed kan kunder og kommuner få utført alle tjenester samlet uten å forholde seg til ulike avdelinger internt i Husbanken.

Organisering av regionkontorene fra 2023:

- Husbanken nord – Hammerfest: avdeling Troms og Finnmark
- Husbanken Midt-Norge: avdeling Møre og Romsdal / avdeling Trøndelag
- Husbanken sør: avdeling Agder, Vestfold og Telemark
- Husbanken øst: avdeling Innlandet og Oslo / avdeling Viken

Figur 10: Husbankens organisasjonskart.



Kredittgivning

Regionkontorene i Husbanken utgjør førstelinjekontrollen i utlånsvirksomheten. Søknader om lån der søkers samlede engasjement overstiger fastsatte beløpsgrenser, skal vurderes av nasjonalt kontor Lån og tilskudd som utgjør andrelinjekontrollen, før regionkontorene fatter endelig vedtak. Fra den ble etablert i 2020 har rutinen vært begrenset til å gjelde søknader om lån til utleieboliger og barnehager, som var formålene der kreditttrisikoen ble vurdert som høyest. Rutinen er i 2022 utvidet til også å omfatte prosjektgodkjenninger. Ordningen gjelder boligprosjekter der kjøp av leiligheter kan finansieres med Husbanklån. Kontrollrutinen bidrar til å styrke den kredittfaglige kompetansen og til lik praksis i Husbanken. I 2022 ble totalt 25 saker vurdert av andrelinjekontrollen før vedtak om lån. Samlet lånebeløp var 2,6 milliarder kroner.

Oppfølging av misligholdte lån

Antall misligholdte lån har vært stabilt lav gjennom året og utgjorde 0,62 prosent av låneporteføljen. Det samme gjelder for antall henvendelser om avdragsutsettelse, men med en liten økning i antall henvendelser mot slutten av året, som trolig kan forklares med økte utgifter generelt for husstandene.

Statens innkrevingsentral håndterer misligholdte lån på vegne av Husbanken. Kompliserte misligholdssaker 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 pantsikret 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.

Endringer i låneporteføljen

Husbankens låneportefølje utgjør 168,7 milliarder kroner. Dette er en økning på 5,8 milliarder kroner fra 2021. Antall lån var 30 308 som er en nedgang på 3259 lån fra 2021. Kommunenes andel av den totale låneporteføljen øker og utgjør 55,4 prosent. Det skyldes i hovedsak økningen i startlån til kommunene. Privatkundenes andel av låneporteføljen ble redusert og var 11,5 prosent ved utløpet av 2022. Se [tabell 2.5](#).

Husbankens låneportefølje til barnehager ble noe redusert i 2022 og utgjør nå 3,9 prosent av den totale låneporteføljen.

Kontroll av lån og tilskudd

Husbanken gjennomfører jevnlig stikkprøvekontroller som en del av forvaltningen av lån og tilskudd. I 2022 ble det gjennomført 32 stikkprøvekontroller som omfattet 697 boliger innenfor låneformålene boligkvalitet og utleieboliger, 480 hybelenheter innenfor låneformål studentboliger og 521 omsorgsboliger/sykehjemsplasser. Prosjektene var gjennomført i tråd med forutsetningene og uten vesentlige avvik, med unntak av noen avvik på enkelte terskelhøyder i omsorgsboliger.

Kommunene skal rapportere på bruk av boliger som er finansiert med tilskudd til utleieboliger. I 2022 omfattet rapporteringen 4650 saker med over 10 700 boliger. Husbanken mottok rapporter om avvik på 128 boliger. Noen av kommunene rapporterte om avvik knyttet til leie av boliger der det var inngått tildelingsavtaler. Kommunenes behov for utleieboliger har variert, og boligene har midlertidig vært kortvarig utleid på det ordinære utleiemarkedet. Enkelte kommuner rapporterte at boligene står tomme, fordi de er uegnet til å bo i og skal selges. Husbanken følger opp at kommunene tilbakebetaler tilskudd som ikke er nedskrevet ved salg av boliger. Kommunenes bruk av og behov for leieboliger følges opp i dialogen med kommunene i forbindelse med den årlige behovsmeldingen fra kommunene til Husbanken.

Konsulentkjøp

Alle konsulentkjøp er nøye vurdert opp mot etablert konsulentpolicy, der det vektlegges at Husbanken kan kjøpe konsulenttenester ved behov for ekstra kapasitet og/eller behov for spisskompetanse. Kjøp av konsulenttenester (artskoder 670–673) utgjorde 10,7 millioner kroner i 2022, en nedgang på 9,6 millioner kroner fra 2021. En vesentlig andel av kjøpene knytter seg til FoU- og kunnskapsutredninger som gjennomføres av andre på oppdrag fra Husbanken. Husbanken kjøper i svært liten grad tjenester fra kommunikasjonsbransjen. Kjøp av illustrasjoner, design, språkvask o.l. utgjorde i 2022 i underkant av 0,4 millioner kroner.

Informasjonssikkerhet

Informasjonssikkerhet er et prioritert område for Husbanken. IKT-sikkerhetsleder utarbeider en årsrapport som oversendes KDD. 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.

Husbanken driver kontinuerlig forbedring gjennom å tilrettelegge for trygge rammeverk og verktøy som kan heve og ivareta sikkerheten i utviklingen av produkter, men også å kartlegge, identifisere og iverksette tiltak. Husbanken jobber aktivt med Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) sine grunnprinsipper for IKT-sikkerhet 2.0 til internkontroll og å kartlegge forbedringsområder. Rammeverket benyttes for å prioritere sikringstiltak. En modenhetsanalyse gjennomført i 2022 viser at nivået er tilstrekkelig, men at det gjenstår en del arbeid.

Uttrekk av sikkerhetsarbeid i 2022:

- Vesentlig redusert teknisk gjeld i form av at Husbanken har migrert tjenester til ny tjenesteplattform og hevet eller utfaset moduler til bedre og mindre sårbar programvare i henhold til NSM sine grunnprinsipper.
- Løsepengevirus og aspekter rundt dette har blitt vurdert, samt iverksatt tiltak for å minimere skade, dersom Husbanken skulle bli rammet av et løsepengevirus.
- Husbanken har økt sikkerhetskompetansen internt, både med flere ressurser og kursing av ansatte som har sikkerhet som arbeidsområde. Samtidig er kompleksiteten økende, og Husbanken har startet arbeidet med å anskaffe en partner med sikkerhet som kjerneområde.
- Det er gjennomført sårbarhetstester og kriseøvelser.
- Husbanken benytter nasjonale felleskomponenter i så stor grad som det lar seg gjøre, viktig er Id-porten, Maskinporten, Ansattporten, Folkeregisteret, Kontakt- og reservasjonsregisteret og Altinn. Husbanken var første virksomhet som tok i bruk Ansattporten.

Husbanken har også benyttet sikkerhetsmånedens regi av NorSIS til å heve den interne kompetansen for ansatte, samt bygge bevissthet rundt sikkerhetsproblemstillinger. I 2022 har Husbanken også benyttet øvelser for å forbedre hendelseshåndteringen for teknisk personell og ledelsen. Læringspunkter fra disse øvelsene blir løpende vurdert som forbedringspunkter til planverk og rutiner.

Status for sikkerhet i Husbankens digitale tjenester vurderes som akseptabel. Det er imidlertid identifisert et vesentlig antall tiltak som må håndteres. Disse er gruppert og prioritert og fordrer en fortsatt styrket innsats på sikkerhetsområdet. Den fysiske sikringen ved kontorlokasjonene vurderes som akseptabel etter en årlig gjennomgang av egenrapportering fra kontorstedene.

2022 har vært et år preget av uro og konflikt i Europa både i fysiske rom, men også på internett i form av cyberangrep. Husbanken har ikke vært rammet av disse, men har håndtert 18 varsler fra Nasjonalt cybersikkerhetssenter.

Innkjøp og forvaltning av eiendeler

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler. Husbanken oppdaterer interne retningslinjer for anskaffelser jevnlig. 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. Disse dekker anskaffelser av IT- og konsulenttenester på en balansert måte, og sørger for at tilbud fra ulike leverandører er sammenliknbare. 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.

Internkontroll i Husbanken

Husbankens kontrollenhet er en uavhengig og objektiv enhet forankret i administrerende direktørs ansvar for å etterleve tilfredsstillende internkontroll. Kontrollenheten skal påse at tilfredsstillende rutiner er etablert og at disse etterleves av kontorene. Kontrollenheten utgjør tredjelinjen i kredittprosessen.

Husbanken har oppdatert og vedtatt Husbankens instruks for internkontroll for en forbedret systematisk tilnærming og oppfølging av internkontrollen blant medarbeidere og ledere i 2022. Internkontrollen er utformet for å ivareta økonomiregelverket som består av Reglement for økonomistyring i staten, Bestemmelser om økonomistyring i staten, samt Finansdepartementets rundskriv R-117 Internrevisjon i statlige virksomheter. Det vises også til Hovedinstruks for Husbanken, samt Instruks om økonomiforvaltning i Husbanken.

Husbanken har historisk avdekket få tilfeller av lånebedrageri eller dokumentforfalskning. I 2017 avdekket Husbanken et tilfelle der det var mistanke om misligheter. Saken ble politianmeldt i 2018 og det ble tatt ut tiltale i 2021. I juni 2022 ble det avsagt dom, der de tiltalte ble dømt på alle punkter for grovt låne- og tilskuddsbedrageri. Dommen er anket og er berammet i lagmannsretten våren 2023.

Husbanken har i 2022 politianmeldt ett forhold der det var mistanke om lånebedrageri knyttet til forhold flere år tilbake i tid. Saken ble henlagt av Politiet i november 2022.

Husbanken mottar få klager

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt KDD. Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på søknader på lån, tilskudd og bostøtte, samt krav om tilbakebetaling av bostøtte. Nemnda avgir en egen årsrapport til departementet. Klagenemnda behandlet 68 saker i 2022, en nedgang på to saker fra 2021. Herav var 64 saker klage på bostøtte. Husbankens opprinnelige avgjørelse ble stående i samtlige saker med unntak av en sak, der klager fikk medhold.

Strategisk rekruttering

Med en stram bemanningsstyring har kompetanse og kapasitet blitt overført til de høyest prioriterte arbeidsoppgavene. Digitaliseringsarbeidet i Husbanken er styrket ytterligere i 2022. Husbanken har fortsatt arbeidet med langsiktig og målrettet å øke andelen interne utviklingsressurser for å redusere antallet eksterne konsulenter til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Dette er et strategisk tiltak som Husbanken gjør både for å øke intern kapasitet og kompetanse på området og for å redusere kostnader. Det har vært krevende å rekruttere digital kompetanse også i 2022. Husbanken gjennomførte derfor en egen rekrutteringskampanje for å styrke

digitaliseringskompetansen ved Husbankens lokasjon i Bodø. Kampanjen ble kåret til beste rekrutteringskampanje i Nord-Norge.

Inkluderingsdugnad og lærlinger

Husbanken har utarbeidet en egen handlingsplan for oppfølging av regjeringens inkluderingsdugnad. Som en følge av denne planen har Husbanken hatt to traineestillinger i 2022.

Av 462 søkere til ordinære stillinger i 2022 oppga fem søkere nedsatt funksjonsevne, og åtte søkere «hull i CV». Ingen av disse var kvalifisert til de ledige stillingene. Husbanken hadde én lærling i 2022.

Kompetanseutvikling

Husbanken satser på ansattes kompetanseutvikling og setter av budsjettmidler til kontinuerlig kompetanseheving, ikke minst gjelder dette innenfor digitaliseringsområdet. I 2022 har arbeidet med å styrke ansattes bankfaglige kompetanse blitt videreført gjennom en sertifiseringsordning for ansatte som jobber med lånesaksbehandling i personmarkedet. 12 medarbeidere ble sertifisert i 2022. Sertifiseringen tilfredsstiller krav til kompetanse i Finansavtaleloven. Et internt lederutviklingsprogram for alle ledere som ble startet høsten 2021, ble avsluttet i 2022. I tillegg er det gjennomført individuelle kompetansetiltak og interne webinarer med ulike ledertema.

Husbanken har tatt med seg erfaringer fra koronaperioden inn i den nye arbeidshverdagen: Flere opplæringsaktiviteter, interne og eksterne møter er gjennomført helt eller delvis digitalt. Husbankens ansatte har økt digital kompetanse gjennom denne praksisen. I 2022 fikk alle ansatte i Husbanken tilgang på ekstern digital opplæringsportal med et vidt spekter av kurs for å øke de ansattes kompetanse.

Sykefravær

Totalsykefraværet for 2022 var på 5,9 prosent mot 5,0 prosent i 2021. Kvinner hadde et sykefravær på 7,1 prosent og menn på 4,5 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 definisjon midlertidige stillinger. Det er flere kvinner enn menn som velger å jobbe deltid. Andel ansatte som jobber deltid har blitt redusert fra 2021 til 2022, jevnfør [tabell 4.1](#) og [4.2](#).

Gjennomsnittslønnen for kvinner er lavere enn for menn. Forskjellen er redusert fra 2021 til 2022, jevnfør [tabell 4.4](#). Differansen skyldes blant annet at det er flere kvinner enn menn i de lavest lønnede stillingskategoriene. Husbanken har ikke avdekket at dette skyldes systematisk forskjellsbehandling.

Hensyn til likestilling og ikke-diskriminering er førende for Husbankens personalpolitikk. 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 sammenliknbare stillinger.

Medarbeiderundersøkelser

Høsten 2022 gjennomførte Husbanken DFØ's medarbeiderundersøkelse – MUST. På de fleste områder svarer Husbankens ansatte likt som gjennomsnittet i øvrige statlige virksomheter. Husbankens ansatte skårer høyt på godt ledelsesklima og høy grad av psykologisk trygghet. Når det gjelder risikofaktorer, svarer 39 prosent av de ansatte at de opplever usikkerhet om arbeidsinnhold og arbeidsvilkår framover. Oppfølging av medarbeiderundersøkelsen skjer i 2023.

Færre årsverk

Gjennomsnittlig antall årsverk er redusert med sju til 256 i 2022. Det ble utlyst 43 stillinger, og det ble ansatt sju kvinner og 16 menn i disse stillingene. To medarbeidere som ble overført til statsforvalteren som en del av forsøket søkte stilling i Husbanken og ble ansatt. Krevende arbeidsmarked innenfor IT gjorde at flere av stillingene ikke ble besatt. I desember ble det utlyst 12 IT-stillinger og tilsetninger skjer i 2023.

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 har fra 2021 økt i takt med økte investeringer i nye systemer for Husbankens kunder og øvrige brukere. [Tabell 4.5](#) viser hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder.

Tabell 4.1: Likestilling, menn. 2021–2022.

År	Antall ansatte totalt	Andel	Deltid ¹⁾²⁾	Midlertidige stillinger ¹⁾³⁾	Legemeldt fravær ¹⁾	Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt ⁴⁾ antall uker
2022	281	47,3 %	1 %	2,9 %	2,9 %	13,4
2021	285	45,6 %	3,1 %	2,3 %	3,0 %	20,7

¹⁾ Talletidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

²⁾ Beregning andel menn deltid: antall menn som jobber deltid av antall menn ansatt.

³⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall menn som er midlertidig ansatt av antall menn ansatt.

⁴⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon inkluderer uker i 2021 og 2022 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

Tabell 4.2: Likestilling, kvinner. 2021–2022.

År	Antall ansatte totalt	Andel	Deltid ⁵⁾⁶⁾	Midlertidige stillinger ¹⁾⁷⁾	Legemeldt fravær ¹⁾	Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt ⁸⁾ antall uker
2022	281	52,7 %	9,6 %	0,9 %	5,1 %	32,8
2021	285	54,4 %	10,3 %	0,6 %	4,8 %	28,6

⁵⁾ Talletidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

⁶⁾ Beregning andel kvinner deltid: antall kvinner som jobber deltid av antall kvinner ansatt.

⁷⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall kvinner som er midlertidig ansatt av antall kvinner ansatt.

⁸⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon inkluderer uker i 2021 og 2022 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

Tabell 4.3: Stillingsgrupper. 2021–2022.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt
Totalt i Husbanken 2022 ¹⁾	132	148	280
Totalt i Husbanken 2021 ¹⁾	129	155	284
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2022 ²⁾	17	39	56
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2021 ²⁾	10	45	55
Høyere saksbehandlerstillinger 2022 ³⁾	101	92	193
Høyere saksbehandlerstillinger 2021 ³⁾	103	95	198
Lederstillinger 2022 ⁴⁾	15	17	32
Lederstillinger 2021 ⁴⁾	16	15	31

¹⁾ Data er hentet fra Sap. Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet

²⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær og lærling.

³⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

⁴⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

Tabell 4.4: Gjennomsnittlig lønn menn og kvinner fordelt på stillingsgrupper⁵⁾. Kroner og andel. 2021–2022.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt	Kvinnens andel av menns lønn
Totalt i Husbanken 2022 ⁵⁾	790 647	716 418	751 690	90,6 %
Totalt i Husbanken 2021 ⁵⁾	780 562	687 386	729 709	88,1 %
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2022 ⁶⁾	573 587	576 821	575 800	100,6 %
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2021 ⁶⁾	595 206	550 114	558 313	92,4 %
Høyere saksbehandlerstillinger 2022 ⁷⁾	779 301	720 778	751 404	92,5 %
Høyere saksbehandlerstillinger 2021 ⁷⁾	756 904	700 483	729 833	92,5 %
Lederstillinger 2022 ⁸⁾	1 072 695	1 019 482	1 044 426	95,0 %
Lederstillinger 2021 ⁸⁾	1 048 707	1 016 256	1 033 005	96,9 %

⁵⁾ Data er hentet fra Sap. Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet

⁶⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær og lærling.

⁷⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

⁸⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

Tabell 4.5: Årsverk per fagområde. Antall årsverk og andel. 2021–2022.

Fagområde	Årsverk 2021	Andel 2021	Årsverk 2022	Andel 2022
Økonomiske virkemidler ⁹⁾	84	32 %	79	31 %
Kompetansetjenester ¹⁰⁾	54	21 %	45	18 %
Digitale tjenester ¹¹⁾	66	25 %	72	28 %
Kunnskapsleveranser	10	4 %	11	4 %
Styring og rapportering	22	8 %	21	8 %
Økonomi, arkiv og støtte	27	10 %	28	11 %
Totalt	263	100 %	256	100 %

⁹⁾ Utførte årsverk på lån, tilskudd og bostøtte, 50 prosent av kommunikasjon og andel av ledelse.

¹⁰⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommunestrategien, nasjonal/regional koordinering og 50 prosent av kommunikasjon.

¹¹⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, andel av ledelse samt Husbankens utviklingsportefølje.





Kapittel 5

Vurdering av framtidssutsikter



Vurdering av framtidutsikter

Bolig er et nødvendighetsgode – alle må bo. Økt boutgiftsbelastning¹⁾ vil bli en stor utfordring de nærmeste årene, både for boligeiere og leietakere. Særlig krevende blir økte boutgifter for personer med lav inntekt. I dette kapittelet ser Husbanken på hvordan endringer, renter og andre forhold på boligmarkedet vil påvirke måloppnåelsen for målene i den boligsosiale strategien, om at flere skal eie sin egen bolig og at leie skal være et trygt alternativ.

Økning i priser og renter

Det er mye som har endret seg for norske husstander i 2022. Priser på viktige varer som strøm, mat og drivstoff har økt kraftig, og utlånsrentene har også økt betydelig. Husstandene har i snitt fått 18 000 kroner mindre å rutte med i 2022^{a)}. Selv om prisøkningen rammer alle, er det enslige forsørgere og barnefamilier som har fått den høyeste belastningen av de økte utgiftene. Økningen

utgjør en større andel av disponibel inntekt for de med lavest inntekt. SIFO^{b)} viser også at det har vært en markant nedgang i husstandenes økonomiske trygghet i 2022. Prognosene tilsier at husstandenes kjøpekraft vil svekkes ytterligere som følge av forventet reallønnsnedgang i 2023^{c)}. Utviklingstrekkene i [tabell 5.1](#) er benyttet som forutsetninger for videre analyse av situasjonen fram mot 2025.

Tabell 5.1: Prognoser makroøkonomiske nøkkeltall og anslag for flytende startlånsrente (årsgjennomsnitt). 2022–2025.

Nøkkeltall	2022	2023	2024	2025
Styringsrente (Norges Bank, pengepolitisk rapport 4/22)	1,3	3	3	2,7
Anslag for Husbankens flytende rente (SØA rapport 1/23 Stigende rente)	1,6	3,8	4,1	3,8
Konsumprisindeksen (KPI) (SSB, konjunkturtenninger per 09.12.22)	5,8	4,9	1,1	1,8
Reallønnsutvikling ¹⁾ (Norges Bank, pengepolitisk rapport 4/22)	0,5	-2	1,4	3,2

¹⁾ Disponibel realinntekt utenom aksjeutbytte

Utvikling i bolig- og leiepriser

Styringsrenten er det viktigste virkemiddelet Norges Bank har for å stabilisere prisveksten og utviklingen i økonomien. I 2022 hevet Norges Bank styringsrenten seks ganger fra 0,5 prosent ved starten på året til 2,75 prosent ved utgangen av året^{d)}. Husbankens flytende rente justeres med en forsinkelse på fire til fem måneder sammenlignet med Norges Banks renteendringer. Rentehevinger har historisk sett hatt mindre effekt på boligprisene

enn rentenedgang. I perioden 2018 til 2019 økte Norges Bank styringsrenten fire ganger med 0,25 prosentpoeng, som førte til at boligprisene flatet ut. Forskjellen mellom effekten den gang og forventet effekt nå, er at inflasjonen vil redusere husstandenes disponible inntekt, og at husstandene har mer gjeld^{e)}. Boligprisene falt i siste halvdel i 2022^{f)}. Det ventes også lavere boligbygging framover, og at boligprisene vil falle ytterligere i første halvdel av 2023^{g)}, jevnfør [tabell 5.2](#).

¹⁾ Boutgiftsbelastning=samlede utgifter til husleie, avdrag og renter/disponible inntekter (inntekt etter skatt). 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 kan ha 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).

Tabell 5.2: Prognoser for boligprisutvikling 2022–2025.

Prisutvikling	2022	2023	2024	2025
SSB, konjunkturtendenser per 09.12.22	4,9	-5	-1,6	2,3
Norges Bank, Pengepolitisk rapport 4/22	4,9	-4,3	2,1	3,7

Leieprisene steg markant i 2022, både i storbyene og i landet sett under ett. Eiendom Norges utleieboligstatistikk viser en historisk sterk økning i leieprisene. I 2022 steg leieprisene i norske storbyer med 7,5 prosent, sterkest var veksten i Trondheim og Bergen med henholdsvis 13,5 og 13,6 prosent leieprisvekst i 2022^{h)}. Prognosesenteret anslår en leieprisoppgang i 2023 på minst fire til fem prosentⁱ⁾. Leiekontrakter som ble inngått i 2022 eller 2021 har i gjennomsnitt rundt åtte prosent høyere husleiepris enn leiekontrakter som ble inngått mellom 2016 og 2020^{j)}.

Flere skal eie sin egen bolig

På bestilling fra Husbanken har Prognosesenteret beregnet kjøpskapasiteten til husstander og personer som betaler skatt i Norge. Kjøpskapasiteten¹⁾ sier noe om hvor mye som maksimalt kan legges i boligkjøpet fra husstandenes side og denne kjøpskapasiteten sammenliknes med en beregnet boligverdi. Beregningene som er utført er et uttrykk for husstandenes evne til å kjøpe bolig i nåsituasjonen.

Beregninger på tall fra november 2022 viser at en av fem husstander har lavere kjøpskapasitet enn boligverdi. Dette utgjør om lag 448 000 husstander. Omtrent 336 000 husstander (tilsvarende 15 prosent) har ingen kjøpskapasitet i det hele tatt. I all hovedsak er det husstandene med lave inntekter som har kjøpskapasitet under boligverdi eller ingen kjøpskapasitet. Husstandene med lav inntekt vil med stor sannsynlighet bli henvist til leiemarkedet. Dette viser at det å skulle kjøpe seg sin egen bolig allerede ved årsskiftet 2022 til 2023 var utfordrende for mange husstander.

På oppdrag fra Husbanken har Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) sett på husstandenes utsikter til å kjøpe seg en egnet bolig med startlån i årene framover^{k)}. Beregningene av betjeningsevnen til ulike målgrupper som ung ufør, enslig forsørger og barnefamilier, viser at mulighetene for å kjøpe seg en egnet bolig vil bli redusert i årene som kommer. Dette gjelder i særlig grad i sentrale strøk. Men også i mindre sentrale strøk er flere målgrupper avhengig av at det tilbys 50 års løpetid for å ha råd til å betjene lånet, spesielt barnefamilier. De økte rentekostnadene som gir økt boutgiftsbelastning, vil med stor sannsynlighet føre til at beløpet på finansieringsbeviset blir lavere. Dette kan ytterligere forsterke målgruppenes utfordringer med å finne boliger og boligområder hvor prisene er lave nok.

Hvordan rentekostnadene utvikler seg i årene framover vil både være avhengig av rentenivået og prisutviklingen på boliger. [Tabell 5.3](#) sammenligner rentekostnadene²⁾ i 2021 til 2025 ved kjøp av bolig i årene 2021, 2022 og 2023. Rentekostnadene tar utgangspunkt i gjennomsnittslånet for startlåns-mottakere i 2021 justert for boligprisutviklingen fram mot 2023. Lånet er avdragsfritt for å illustrere effekten av økt rente og reduserte boligpriser. Det er en stor økning i rentekostnader for husstanden fra 2023. Det er over tre ganger så høye rentekostnader i 2023 sammenlignet med 2021, noe som gjør at boutgiftsbelastningen for husstanden øker betydelig. Reduksjonen i boligpriser er ikke så stor at den påvirker rentekostnaden og dermed boutgiftsbelastningen i særlig grad.

¹⁾ Kjøpskapasitet er en beregnet størrelse basert på ligningsdata som gir et anslag på hvor mye en husholdning maksimalt kan legge i et boligkjøp og er definert som fem ganger inntekten pluss egenkapital. Kjøpskapasiteten sees i forhold til boligverdi, som er en beregnet størrelse på grunnlag av omsetningsdata fra matrikkelen.

²⁾ Størrelsen på låneopptaket følger utviklingen i boligpriser. Egenkapitalandel på gjennomsnittlig startlån i 2021 og avdragsfrihet er lagt til grunn. Rentenivået er hhv. 1,2 prosent, 1,6 prosent, 3,8 prosent, 4,1 prosent og 3,8 prosent i perioden 2021–2025.

Tabell 5.3: Beregning av forventede rentekostnader¹⁾ på låneopptak i 2021–2023²⁾

Låneopptak og rentekostnader	2021	2022	2023
Låneopptak (mill.kr)	1,84	1,95	1,88
Rentekostnad 2021	22 133	–	–
Rentekostnad 2022	29 510	31 203	–
Rentekostnad 2023	70 086	74 107	71 298
Rentekostnad 2024	74 697	78 983	75 988
Rentekostnad 2025	70 086	74 107	71 298
Gjennomsnitt for 2023–2025	71 623	75 732	72 861

¹⁾ Rentesatser framgår av [tabell 5.1](#)

²⁾ Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

Dette avsnittet har vist at mange lavinntekts-
husstander sliter med å kjøpe sin egen bolig, og at
flere kommer til å få problemer med å kjøpe egen
bolig framover. Boutgiftsbelastningen vil også stige
betydelig for husstander med lave inntekter som
allerede eier sin egen bolig.

Et boligprisfall vil ikke veie opp for renteøkningene

Renteøkninger gjør veien inn i boligmarkedet
vanskeligere for mulige startlånskunder, til tross for
at boligprisene faller. Fra 2022 til 2023 forventes den
flytende renten på startlån å øke fra et helårssnitt
på 1,6 prosent til 3,8 prosent. Husbanken har derfor
beregnet hvor mye boligprisene må falle for at de
skal veie opp for renteøkningen i perioden.

Husbankens beregninger tar utgangspunkt i en
typisk startlånssbolig i 2022, med en verdi på 2,3
millioner kroner, fullfinansiering og 30 års løpetid på
lånet. Beregningene viser at det er forventet at det
vil koste husstanden cirka 15 800 kr (+17 prosent)
mer å kjøpe den samme boligen i 2023, til tross for
et ventet boligprisfall på fem prosent. For å nulle
ut effekten av renteøkningen fra 2022 til 2023, ville
boligprisnedgangen måtte være cirka 19 prosent i
2023. Det betyr at prisen på boligen ville måtte falle i
pris fra 2,3 til i underkant av 1,9 millioner kroner.

Hvor mye boligprisene må falle for å veie opp for
renteøkningen avhenger i større grad av lånets
løpetid enn av boligens verdi. Lengre løpetid på lånet
krever et større boligprisfall, dersom effekten av økt
rente skal nulles ut. Hadde den samme husstanden
hatt løpetid på lånet med 50 år, ville boligprisfallet
måtte være opp mot 30 prosent, for å veie opp for
renteøkningen. Det er fordi totalkostnaden av lånet
blir større enn for et lån med 30 års løpetid, og
boligprisfallet må bli større for å kompensere for den
økte totalkostnaden.

Beregningen legger til grunn Statistisk sentralbyrås
anslag for boligprisutvikling i perioden 2023 til 2025.
SSB forventer vekst i boligpriser først i 2025, mens
Norges Bank anslår et svakere boligprisfall i 2023
(-4,3 prosent) og vekst i boligprisene igjen fra 2024
(2,1 prosent). Blir utviklingen likere den Norges Bank
skisserer, vil husstanden få en litt høyere terskel inn i
boligmarkedet.

Forutsetninger for beregningen:

- Boligen har en verdi i 2022 på 2,3 millioner kroner og er fullfinansiert med startlån.
- Beregningen ser på den økonomiske effekten av å kjøpe boligen i 2022 og 2023 og hvor stort et boligprisfall må være for å gjøre opp for renteendringen.
- Det er lagt til omkostninger (dokumentavgift 2,5 prosent) tilsvarende 57 500 kroner.
- Samlet gir dette et lån på 2 357 500 kroner i 2022.
- Gjennomsnittlig flytende startlånsrente for 2022 er 1,6 prosent og for 2023 er den anslått til å være 3,8 prosent.
- Lånet har 30 års løpetid .
- Rentekostnaden per måned i 2022 er 3143 kroner, det kan trekkes fra 22 prosent skattefradrag på renten tilsvarende 692 kroner. Rente med skattefradrag er 2452 kroner per måned. Avdraget på lånet er 5106 kroner. Det gir en månedlig sum for rente og avdrag (inkl. skattefradraget) på 7558 kroner i 2022.
- Venter husstanden med å kjøpe boligen til 2023 har den hatt et fem prosent boligprisfall, i tråd med SSBs prognoser for boligprisutvikling per desember 2022³⁾. Det gir en boligpris på 2 185 000 kr, omkostninger på 54 600 kr og et lån ved fullfinansiering på 2 239 600 kroner. Rentekostnaden per måned i 2023 er 7092 kroner, det kan trekkes fra 22 prosent skattefradrag

på renten tilsvarende 1560 kroner. Rente med skattefradrag er 5532 kroner per måned. Avdraget på lånet er 3344 kroner. Det gir en månedlig sum for rente og avdrag (inkludert skattefradraget) på 8875 kroner i 2023.

Leie skal være et trygt alternativ

Det forventes en betydelig husleieøkning i årene som kommer. Økt husleie rammer sosialt skjevt. I Husbankens årsrapport i 2021 ble det presentert analyser basert på levekårsundersøkelsen til SSB^{m)}. Analysene viste tydelig at husstander med lavinntekt som leier bolig har betydelig høyere boutgiftsbelastning enn tilsvarende husstander som eier. Husstander i laveste inntektsgruppe som leide bolig brukte rundt halvparten av inntekten på husleie, mens husstander i samme inntektsgruppe som eide brukte elleve prosent av inntekten på utgifter til renter og avdrag.

I [tabell 5.4](#) presenteres gjennomsnittlig leiepris for boliger hentet fra SSBs leiemarkedsundersøkelse (LMU) i 2021ⁿ⁾ og beregnet leiepris for 2022. I beregningen er gjennomsnittlig leiepris fra LMU i 2021 regnet om til pris i desember i 2022 basert på SSBs husleiekalkulator^{o)}. I [tabell 5.4](#) er det også

beregnet hvilken boutgiftsbelastning leieprisene i 2021 og 2022 vil tilsvare for husstander i laveste inntektsdesil, som vil si de ti prosentene av husstandene som hadde lavest inntekt. I 2021 var maksimal månedsinntekt etter skatt for husstandene i nederste inntektsdesil 20 583 kroner^{o)}. Når en legger maksimal månedsinntekt til grunn i beregningene, betyr det at de fleste husstandene i denne gruppa vil ha lavere inntekt og dermed i realiteten en enda høyere boutgiftsbelastning.

De gjennomsnittlige husleiene i 2021 tilsvarte en boutgiftsbelastning for husstander i nederste inntektsgruppe på 37 prosent for en ettroms leilighet, 54 prosent for en treroms og 67 prosent for en femroms. Ifølge SSBs husleiekalkulator økte leieprisene med 7,4 prosent fra LMU ble gjennomført i oktober 2021 til desember 2022. Dette fører til en økning i boutgiftsbelastningen for husstander i nederste inntektsgruppe på mellom tre og fem prosentpoeng. I 2022 er det beregnet at en husstand i nederste inntektsgruppe ville brukt 58 prosent av inntekten sin på husleien til en treroms leilighet. For husstander med lavere inntekt eller høyere husleienivå, blir belastningen enda større.

Tabell 5.4: Gjennomsnittlig husleie per måned oppgitt etter antall rom (LMU SSB^{p)}), beregnet husleie for 2022 og beregnet boutgiftsbelastning for husstander i nederste inntektsdesil (20 583 kroner etter skatt i 2021) (inntektsstatistikken til SSB^{p)}). Kroner og andel. 2021 og 2022.

Leilighetstype	Leiepris 2021 (kr)	Boutgiftsbelastning 2021 av 20 583 (kr)	Beregnet leiepris 2022 (kr)	Boutgiftsbelastning 2022 av 20 583 (kr) ¹⁾
1 rom	7 690	37 %	8 261	40 %
2 rom	9 530	46 %	10 237	50 %
3 rom	11 140	54 %	11 967	58 %
4 rom	12 470	61 %	13 396	65 %
5 rom eller flere	13 820	67 %	14 846	72 %

¹⁾ Grensen for nederste inntektsdesil i 2021 er brukt også i beregningen for 2022 fordi inntektsstatistikken for 2022 ikke er klar ennå.

Ifølge husleieloven kan husleien justeres i tråd med konsumprisindeksen (KPI) og husleien kan endres hver 12. måned. SSBs prognoser⁹⁾ er at KPI vil være 4,9 prosent i 2023, 1,1 prosent i 2024 og 1,8 prosent i 2025¹⁾. Med utgangspunkt i SSBs prognoser for KPI vil den beregnede økningen i leieprisene per måned fra 2022 til 2025 bli rundt 700 kroner for en ettroms, 1 000 kroner for en treroms og 1 200 kroner for en leilighet med fem rom eller mer.

For de som leier i dag og som blir værende i leieboligen, vil veksten i husleien bremses av KPI. For de som må bytte leiebolig og inngå ny kontrakt, vil endring i husleienivå kunne økes utover endringer i KPI. Det er ventet et uvanlig høyt press på leiemarkedet de neste årene. De som er i leiemarkedet, vil bli værende lenger, på grunn av reduserte muligheter for å kjøpe bolig. Samtidig vil kommunenes arbeid med å framskaffe boliger til blant annet de mange ukrainske flyktningene føre til økt press i leiemarkedet. Dette peker i retning av at leieprisene vil stige mer enn KPI de neste årene og at prognosene for leiepriser basert på KPI er et svært konservativt anslag for hva som kan forventes av økning av husleier i årene framover.

Fortsatt lønnsomt å eie egen bolig

For å se hvordan kostnadene for å eie og leie en bolig har utviklet seg fram mot 2025, har Husbanken utarbeidet en beregning med utgangspunkt i gjennomsnittsleien for en 3-roms bolig i 2021 som var 11 140 kroner (slik det kommer fram av [tabell 5.4](#)). Med 11 140 kroner tilgjengelig til husleie kan man betjene et startlån på inntil 3 598 000 kroner med 30 års nedbetalingstid, fullfinansiering og anslag for flytende startlånsrente fra [tabell 5.1](#). Fratrukket kjøpsomkostninger (dokumentavgift 2,5 prosent) tilsvarer det en bolig til i overkant av 3,5 millioner kroner i 2021.

Fra 2021 til 2022 framskrives leiekostnaden i tråd med vilkårene i [tabell 5.4](#), deretter legges konsumprisindeksen (KPI) til grunn for framskrivningene fra 2022 til 2025.

Det første året er kostnaden for valget om å eie eller leie i begge tilfeller 11 140 kroner, før det i 2022 vil være noe dyrere for husstanden å leie enn å eie. I 2023 til 2024 forventes kostnadene ved å eie å stige betraktelig som følge av renteøkninger. Avstanden mellom eie og leie blir størst i 2023, da det blir cirka 1000 kroner mer i lånekostnader på å eie enn husleie. Dersom leieprisene øker mer enn dagens anslag for KPI, blir forskjellen mellom å eie og leie mindre. Innen 2025 forventes imidlertid leiekostnadene å ha økt så mye at selv et konservativt anslag for leieprisutvikling med utgangspunkt i KPI, tilsier at de på nytt er nokså like de månedlige lånekostnadene, selv med et rentenivå på 3,8 prosent, slik det vises i figur 11.

Ved salg av boligen i 2025 vil restgjelden være rett i overkant av 3,2 millioner kroner og husstanden vil ha innbetalt 370 800 kroner i avdrag som kan regnes som sparing. Gevinsten av boligprisutviklingen forventes å være moderat, siden oppgangen i 2022 i stor grad ventes nullt ut av påfølgende boligprisfall¹⁾. Anslaget er en gevinst på 24 600 kroner. Det betyr at husstanden som eier vil ha opparbeidet seg en boligformue på 395 400 kr fra 2021 til utgangen av 2025, som de ville gått glipp av dersom de ble i leiemarkedet. Hadde husstanden blitt i leiemarkedet ville den hatt 18 600 kroner lavere utgifter dersom man så hele fireårsperioden samlet, men den ville ikke hatt noen oppspart boligformue.

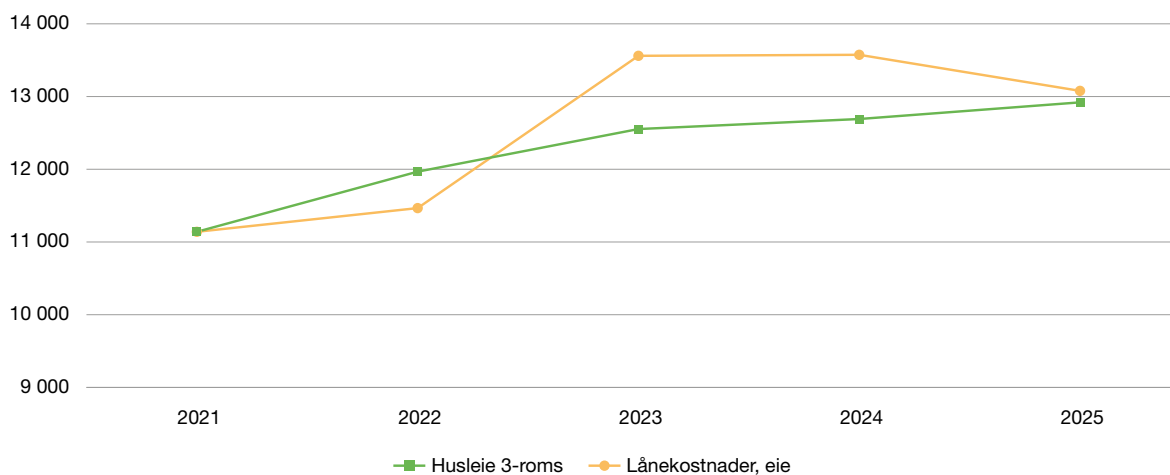
Lånekostnadene vil etter hvert flate ut, for så å synke med renten, samtidig vil leieprisene fortsette å øke. For å gi et dynamisk bilde av renteeffekten, er det valgt flytende rente i regnestykket. Dersom husstanden i eksempelet hadde valgt fastrente med ti års bindingstid ville denne vært mellom 1,59 til 2,29 prosent (avhengig av måned for låneopptak i 2021) i hele perioden. Det ville gitt lavere rentekostnader og gjort eie til et enda gunstigere valg sammenlignet med leie.

Norges Bank forventer en reallønnsnedgang i 2023. Fra 2024 forventes det at husstandene vil få reallønnsvekst, som vil føre til at flere kan betjene et noe høyere lån.

¹⁾ Det er heftet usikkerhet til SSBs anslag for KPI frem mot 2025, og anslagene justeres kvartalsvis.

Figur 11: Eksempelberegning av månedlige kostnader til husleie og lån (renter og avdrag inkl. skattefradrag) i perioden 2021–2025 ved valg av leie eller eie i 2021 med utgangspunkt i gjennomsnittsleien for en 3-roms bolig i 2021 (11 140 kroner) og alternativet eie for samme månedlige kostnad.

Månedlige kostnader i kroner



Månedlige kostnader	2021	2022	2023	2024	2025
■ Husleie 3-roms	11 140	11 967	12 553	12 691	12 920
● Lånekostnader, eie	11 140	11 466	13 560	13 574	13 078

Krevende å nå de bolig sosiale målene i årene framover

Flere skal eie sin egen bolig

Det er anslått at om lag 448 000 husstander mangler kjøpskapasitet⁹⁾. Et høyt rentenivå og økte levekostnader kan føre til at enda færre har råd til en egnet bolig de neste årene. Det svekker måloppnåelsen om at flere skal eie sin egen bolig og øker presset i leiemarkedet ytterligere. Mye tyder på at behovet og dermed etterspørselen etter startlån, vil øke i årene framover. Dette fordi flere som ellers ville fått lån i private banker nå kan få avslag på lånesøknaden som følge av økte renter og levekostnader.

For husstander som allerede har fått startlån, viser beregningene at spesielt årene 2023 og 2024 vil gi økt boutgiftsbelastning og dermed bli krevende for husstandene. Selv om rentekostnadene ser ut til å flate ut fra 2025, vil fortsatt boutgiftsbelastningen ligge på et betydelig høyere nivå enn årene før 2022.

For personer som allerede eier en bolig og har problemer med å betjene boutgiftene, er det viktig å fortsette å tilpasse lånebetingelsene. For eksempel ved å gi lengre nedbetalingstid og avdragsfrihet i en periode for å unngå betjeningsproblemer og i verste fall tvangssalg av boligen. For personer som er på vei inn i eieboligmarkedet, vil både endringer i utlånsforskriften, økt bruk av kommunalt tilskudd til etablering og bedre utnyttelse av fleksibiliteten i startlånet kunne ha betydning.

SØA-rapporten¹⁰⁾ viser at kommunene er villige til å strekke seg langt for å bedre den økonomiske situasjonen til både de som har startlån i dag og mulige startlåntakere. Den usikre situasjonen med både pris- og renteøkninger framover krever enda tettere oppfølging og tydeligere veiledning til kommuner og låntakere. SØA har i tillegg anbefalt at Husbanken utvikler et eget og bedre egnet budsjett for startlåntakere som kommunene kan bruke i behandlingen av søknadene, i stedet for bruk av ordinære SIFO-satser. De har også understreket betydningen av samarbeid på tvers i kommunen, blant annet med gjeldsrådgivere for å se på hvilke muligheter som finnes og sørge for god økonomisk rådgivning. I en rapport fra Oslo Economics¹¹⁾ er

bedre informasjon og veiledning om andre relevante økonomiske støtteordninger foreslått som tiltak for å bedre finansieringsmulighetene for egen bolig, da spesielt for enslige forsørgere. Gode tiltak på eiersiden vil også kunne dempe presset på leiemarkedet.

Leie skal være et trygt alternativ

Et betydelig økt press på leiemarkedet i årene framover, fører til dyrere husleie og dermed økt boutgiftsbelastning, særlig for de med de laveste inntektene. Økt boutgiftsbelastning for husstandene på leiemarkedet fører til at det blir enda mer krevende å gå fra leie til eie, noe som ytterligere forsterker presset på leiemarkedet. Dette gjør det vanskelig å nå målet om at leie skal være et trygt alternativ.

Bostøtte skal sikre at husstander med lave inntekter og høye boutgifter kan skaffe og beholde en egnet bolig. Bostøtte er et treffsikkert virkemiddel for å redusere boutgiftsbelastningen for husstander med lave inntekter. Åtte av ti bostøttlemottakere leier bolig. Ved utgangen av 2022 hadde tre av fire bostøttlemottakere boutgifter som var høyere enn boutgiftstaket. Dette vil si at enhver økning i leien vil måtte dekkes av husstanden selv. Det samme gjelder for den andelen som eier egen bolig og får økte boutgifter som følge av renteøkningen. Dersom boutgiftstaket i bostøtten ikke følger økningen i leieprisene, svekkes måloppnåelsen ytterligere. Da vil differansen mellom boutgiftstaket i bostøtten og de faktiske boutgiftene til bostøttlemottakerne øke i tiden framover. Andelen bostøttlemottakere som har høyere boutgifter enn grensen i bostøtten (boutgiftstaket) vil også øke.

Referanser

- a) SSB Rapporter 2022/46. [De økte utgiftene for husholdningene i 2022 – hvem rammes mest?](#)
- b) SIFO-Rapport 05-2022. [Dyr tid under oppseiling. Hvordan takler husholdene de økende leviekostnadene?](#) og SIFO-Rapport 08/2022 [Dyr tid under oppseiling II. Husholdenes økonomiske trykighet i 2022.](#)
- c) Norges Bank. [Pengepolitisk rapport 4/22.](#)
- d) Norges Bank. [Endringer i styringsrenten.](#)
- e) Prognosesenteret per 15.03.2023. [Boligfesten i Norge er snart over.](#)
- f) Norges Bank. [Pengepolitisk rapport 4/22](#), SSB. [Økonomiske analyser 4/2022](#), SØA. [Norsk økonomi – boligmarkeder Vol. 16, nr. 2-2022.](#)
- g) SSB per 09.12.2022. [Konjunkturtendensene.](#)
- h) Eiendom Norge per 4. kvartal 2022. [Utleieboligrapporter.](#)
- i) Prognosesenteret 03.02.2023. Notat kjøpskapasitet blant lavinntektsgruppene.
- j) SSB per 22.12.2022. [Leiemarkedsundersøkelsen.](#)
- k) SØA Rapport 1-2023. [Konsekvenser av stigende rente for startlånmottakere.](#)
- l) SSB per 09.12.2022. [Konjunkturtendensene.](#)
- m) SSB per 28.11.2018. [Boforhold, leviekårsundersøkelsen.](#)
- n) SSB Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie per kvm, etter prissone og antall rom (kr) 2012–2022 ([tabell 09895](#))
- o) SSB Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger. Desilfordelt inntekt for husholdninger. Høyeste verdi, antall og prosent (K) 2005–2021 ([tabell 12558](#)).
- p) SSB Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie per kvm, etter prissone og antall rom (kr) 2012–2022 ([tabell 09895](#))
- q) SSB per 09.12.2022. [Konjunkturtendensene.](#)
- r) SSB per 09.12.2022. [Konjunkturtendensene.](#)
- s) Prognosesenteret 03.02.2023. Notat kjøpskapasitet blant lavinntektsgruppene.
- t) Oslo Economics 2023. OE-rapport 2022-120. [Enslige forsørgeres muligheter på boligmarkedet.](#)



Kapittel 6

Årsregnskap

Ledelseskommmentar årsregnskap 2022	92
Prinsippnote til kontantregnskapet	94
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2022	95
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	97
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år	98
Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2022	101
Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)	103
Resultatregnskap	105
Balanse	106
Noter	108

Ledelseskommentar årsregnskap 2022

Formål

Husbanken er et forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet. 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 distriktsdepartementet 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 34,4 milliarder kroner på utgiftssiden og 16,6 milliarder kroner på inntektsiden. Tildelingene kommer fra Prop. 1 S (2021–2022), revidert nasjonalbudsjett og nysaldering samt overførte bevilgninger fra 2021.

Det har vært nødvendig med en stram budsjettstyring generelt, og på vakansmidler spesielt, for å frigjøre midler fra drift til utviklingsporteføljen. Husbanken har prioritert å ansette mennesker med digital kompetanse fremfor å kjøpe konsulenttenester. Siden flere av dem tiltrådte høsten 2022, kommer den budsjettmessige helårsvirkning av rekrutteringene først i 2023.

Virksomheten har også erfart at en del innkjøp i siste kvartal 2022 har blitt utsatt som følge av leveringsproblemer hos leverandører, og disse kostnadene vil påløpe i 2023. Kostnadene til drift og vedlikehold av Husbankens digitale løsninger har økt de siste årene. 4,9 millioner kroner er omdisponert fra kapittel/post 241201 Driftsutgifter til kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold. Husbanken har søkt om å få overført 7,4 millioner kroner til 2023 på post 01 i samsvar med femprosentregelen.

Mindreutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 46,3 millioner kroner. Husbanken omdisponerte 4,9 millioner kroner fra innsparte driftsmidler til post 45, hvilket ga en mindreutgift til overføring på 51,2 millioner kroner. Mindreutgiften fra 2022 vil bli benyttet til planlagte prosjekter/tiltak i 2023. Dette er først og fremst relatert til den pågående implementeringen av nytt system for forvaltning av lån og tilskudd og digitale løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger (KOBO). Mindreutgiften i 2022 skyldes primært periodisering av kostnader for disse to prosjektene til 2023.

Resultatregnskap og balanse

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2022 er 406,7 millioner kroner. Beløpet gjelder hovedsakelig bevilgninger.

Bevilgningene er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 1,7 millioner kroner mer fra bevilgning i 2022 sammenlignet med 2021.

Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2022 er 406,7 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 257,6 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 25,1 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 124,0 millioner kroner.

Antall utførte årsverk målt i ressursinnsats er på 256 i 2022, en reduksjon på sju fra 2021. Lønnskostnadene økte med 0,8 millioner kroner fra 2021. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid ble redusert med 0,2 millioner kroner fra 9,2 millioner i 2021 til 9,0 millioner i 2022. Refusjonene økte med 0,6 millioner kroner fra 6,6 millioner kroner i 2021 til 7,2 millioner kroner i 2022, primært på grunn av økt sykefravær og fødselspermisjoner.

Avskrivninger er redusert med 10,0 millioner kroner sammenlignet med 2021. Husbanken har investert for 59,1 millioner kroner i 2022. Investeringene i 2022 er i stor grad knyttet til IKT-utstyr, 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 2022,1 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 2013,1 millioner. Renteinntekt – rentestøtte utgjør 1,1 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 7,8 millioner.

Renteinntekter er redusert med 4,1 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Nedgangen skyldes høyere nivå på realisert underkurs i fastrenteporteføljen. Den gjennomsnittlige utlånsrenten var 1,59 prosent i 2022 sammenlignet med 1,25 prosent i 2021.

Brutto tap på lån ble på 8,0 millioner kroner i 2022 som er 17,7 millioner kroner lavere enn 2021. 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 9635,9 millioner kroner, en økning på 2095,3 millioner kroner fra 2021.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindreutgiften på 3133,0 millioner kroner. Dette utgjør 24,5 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 3014,6 millioner kroner til 2023.

I 2022 er det utbetalt 4671,7 millioner kroner i bostøtte, som er en økning på 1336,1 millioner kroner fra 2021. Hovedforklaringen på økningen ligger i innføringen av strømstøtte og økte inntektsgrenser, som har gitt både flere søkere og mottakere av bostøtte.

Diverse inntekter utgjør 78,3 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en reduksjon på 54,7 millioner kroner fra 2021.

Balansen

Balansen økte med 6,0 milliarder kroner i 2022, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån i 2022 var på 30 308 som er en nedgang på 3259 lån sammenlignet med 2021. 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 om lag 18 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen høyere med 31 prosent på fast rente og 69 prosent på flytende rente.

Netto utlån økte med 5,8 milliarder kroner i 2022 og utgjør nå 168,7 milliarder kroner. Det er utbetalt 19,8 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør startlån 15,3 milliarder kroner og øvrige lån 4,5 milliarder kroner. Til sammenlikning ble det utbetalt 19,0 milliarder kroner i nye lån i 2021. I 2022 er det innbetalt avdrag på totalt 14,0 milliarder kroner, mot 14,8 milliarder kroner i 2021. Ordinære avdrag utgjorde 7,7 milliarder kroner, mens 6,3 milliarder kroner knytter seg til ekstraordinære avdrag og ekstraordinære innfrielser.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2023, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 15. mars 2023



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 2022 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 overgang til nytt år nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto.

Bevilgningsrapporteringen

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

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

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 31.12.2022

(hele 1 000 kroner)

Utgifts- kapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2022	Merutgift (-) og mindreutgift
225	Tilskudd i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon – skole- og svømmeanlegg	A, B	89 000	88 887	113
270	Tilskudd studentboliger	75	Tilskudd til bygging av studentboliger	A, B	494 700	419 196	75 504
500	Kommunal- og distriktsdepartementet	01	Driftsutgifter	B		549	
500	Kommunal- og distriktsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter	B		1 783	
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte	A, B	4 657 588	4 671 690	-14 102
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Tilskudd til utleieboliger	A, B	254 201	219 937	34 264
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Tilskudd til boligsosiale tiltak	A, B	10 178	7 089	3 089
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	A, B	119 882	42 035	77 847
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer	A, B	21 397	20 807	590
600	Utredningsvirksomhet, forskning m.v.	21	Spesielle driftsutgifter	B		500	
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringstilskudd – rehabilitering	A, B	5 135 932	2 256 453	2 879 479
761	Omsorgstjeneste	64	Kompensasjon for renter og avdrag	A, B	776 000	775 174	826
761	Omsorgstjeneste	69	Investeringstilskudd – netto tilvekst	A, B	1 186 985	1 111 617	75 368
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon – kirkebygg	A, B	22 000	21 904	96
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter	A, B	372 094	359 833	12 261
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter	A, B	19 659	14 400	5 259
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	A, B	116 284	69 972	46 312
2412	Husbanken	71	Tap på lån	A, B	24 000	8 037	15 963
2412	Husbanken	72	Rentestøtte	A, B	1 200	1 149	51
2412	Husbanken	90	Nye lån	A, B	21 131 000	20 356 304	774 696
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter	B		522	
Sum utgiftsført					34 432 100	30 447 838	

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2022	Merutgift (-) og mindreutgift
5312	Husbanken	01	Gebyr	B	7 900	7 841	-59
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter	B	82 080	78 273	-3 807
5312	Husbanken	90	Avdrag	B	14 228 000	14 368 444	140 444
5615	Husbanken	80	Renter	B	2 245 000	2 014 222	-230 778
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			28 992	
Sum inntektsført					16 562 980	16 497 772	
Netto rapportert til bevilgnings- regnskapet						13 950 066	

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2022	Merutgift (-) og mindreutgift
60085901	Norges Bank KK /innbetalinger					15 968 339	
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger					-29 914 217	
705031	Endring i mellomværende med statskassen					-4 188	
Sum rapportert						0	

Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12) (hele 1 000 kroner)

Konto	Tekst	2022	2021	Endring
630005 ¹⁾	Utlån til statsbanker under Kommunal- og distriktsdepartementet	169 249 270	163 261 410	5 987 860
705031	Mellomværende med statskassen	18 535	14 347	4 188

¹⁾ 630005 er tatt inn som opplysning fra og med 2022.

Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
22565 Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg	0	89 000	89 000
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	494 700	0	494 700
58170 Bostøtte	0	4 657 588	4 657 588
58176 Tilskudd til utleieboliger	83 100	171 101	254 201
58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak	6 400	3 778	10 178
58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	79 300	40 582	119 882
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	895	20 502	21 397
76163 Investeringstilskudd – rehabilitering	3 123 000	2 012 932	5 135 932
76164 Kompensasjon for renter og avdrag	0	776 000	776 000
76169 Investeringstilskudd – netto tilvekst	219 000	967 985	1 186 985
88260 Rentekompensasjon – kirkebygg	0	22 000	22 000
241201 Driftsutgifter	13 563	358 531	372 094
241221 Spesielle driftsutgifter	8 153	11 506	19 659
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	54 002	62 282	116 284
241271 Tap på lån	0	24 000	24 000
241272 Rentestøtte	0	1 200	1 200
241290 Nye lån	0	21 131 000	21 131 000
Sum	4 082 113	30 349 987	34 432 100

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
22565	kan overføres	113	0	113	0
27075	kan overføres	75 504	0	75 504	0
50001	belastningsfullmakt	101	0	101	0
50021	belastningsfullmakt	2 217	0	2 217	0
58170	overslagsbevilgning	-14 102	0	-14 102	0
58176	kan overføres	34 264	0	34 264	0
58178	kan overføres	3 089	0	3 089	0
58179	kan overføres	77 847	0	77 847	0
59072	kan overføres	590	0	590	0
60121	belastningsfullmakt	0	0	0	0
76163	kan overføres	2 879 479	0	2 879 479	0
76164		826	0	826	0
76169	kan overføres	75 368	0	75 368	0
88260	kan overføres	96	0	96	0
241201		12 261	0	12 261	0
241221	kan overføres	5 259	0	5 259	0
241245	kan overføres	46 312	0	46 312	0
241271		15 963	0	15 963	0
241272		51	0	51	0
241290	overslagsbevilgning	774 696	0	774 696	0
531201		-59	0	-59	0
531211		-3 807	0	-3 807	0
531290		140 444	0	140 444	0
561580		-230 778	0	-230 778	0

Kapittel og post	Stikkord	Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger(-)	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
22565	kan overføres	0	0	113	0	113
27075	kan overføres	0	0	75 504	0	75 504
50001	belastningsfullmakt	0	0	0	0	0
50021	belastningsfullmakt	0	0	2 217	0	2 217
58170	overslagsbevilgning	0	0	0	0	0
58176	kan overføres	0	0	34 264	0	34 264
58178	kan overføres	0	0	3 089	0	3 089
58179	kan overføres	0	0	77 847	0	77 847
59072	kan overføres	0	0	590	0	590
60121	belastningsfullmakt	0	0	0	0	0
76163	kan overføres	0	0	2 879 479	0	2 879 479
76164		0	0	826	0	0
76169	kan overføres	0	0	75 368	0	75 368
88260	kan overføres	0	0	96	0	96
241201		-4 900	0	7 361	17 927	7 361
241221	kan overføres	0	0	5 259	0	5 259
241245	kan overføres	4 900	0	51 212	0	51 212
241271		0	0	0	0	0
241272		0	0	0	0	0
241290	overslagsbevilgning	0	0	0	0	0
531201		0	0	0	0	0
531211		0	0	0	0	0
531290		0	0	0	0	0
561580		0	0	0	0	0

Forklaring til bruk av budsjetfullmakter

Mottatte belastningsfullmakter

Husbanken har mottatt tre fullmakter fra Kommunal- og distriktsdepartementet:

1. 0,65 millioner kroner for å styrke Husbankens kunnskapsarbeid
2. 1,4 millioner kroner for å bistå med å arrangere erfaringskonferanse om områdesatsinger
3. 2,6 millioner kroner for å sette i gang ulike FOU-prosjekter.

Henholdsvis 0,549 millioner kroner, 0,384 millioner kroner og 1,399 millioner kroner er belastet fullmaktene i 2022. Ubrukte midler knyttet til belastningsfullmakter for erfaringskonferanse og FOU-prosjekter er søkt overført til 2023.

Husbanken har mottatt en fullmakt fra Arbeids- og inkluderingsdepartementet på 0,5 millioner kroner for å kartlegge brukerreiser for mennesker som trenger midlertidig botilbud. Hele fullmakten er brukt i 2022.

Stikkordet «kan overføres»

Følgende bevilgninger er gitt med stikkordet «kan overføres»:

- Kapittel/post 241221 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 58176 Tilskudd til utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller
- 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 Investeringsstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger rehabilitering
- Kapittel/post 76169 Investeringsstilskudd netto tilvekst
- Kapittel/post 22565 Rentekompensasjon til skole og svømmeanlegg
- Kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger

Total bevilgning på kapittel/post 241221 var på 19,659 millioner kroner. Husbanken har kostnadsført 14,4 millioner kroner. Kommunal- og distriktsdepartementet har kostnadsført 0,35 millioner kroner til å finansiere prosjekter om leiemarkedet. Mindreutgiften på kapittel/post 241221 etter dette er på 4,909 millioner kroner, og Husbanken søker om å få disse midlene overført til 2023.

Av mindreutgiften på 34,3 millioner kroner på kapittel/post 58176, søker Husbanken om at 28,1 millioner kroner blir overført til 2023. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 3,1 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om at 2,7 millioner kroner blir overført til 2023. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Husbanken søker om at mindreutgiften på 77,8 millioner kroner på kapittel/post 58179 blir overført til 2023.

Husbanken søker om at mindreutgiften på 0,59 millioner kroner på kapittel/post 59072 blir overført til 2023.

Av mindreutgiften på 2 879,5 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om at 2 830,0 millioner kroner blir overført til 2023. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Husbanken søker om at mindreutgiften på 75,4 millioner kroner på kapittel/post 76169 blir overført til 2023.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 etter omdisponering fra kapittel/post 241201 er på 51,2 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Husbanken søker ikke om overføring av mindreutgiften på 0,113 millioner kroner på kapittel/post 22565.

Husbanken søker ikke om overføring av ubrukt bevilgning på 0,096 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 2022 omdisponeres 4,9 millioner kroner fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245.

Mulig overførbart beløp

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201, inkludert omdisponering fra post 01 til post 45, er på 7,4 millioner kroner. Dette er under grensen på fem prosent for overføring. Husbanken søker om at 7,4 millioner kroner blir overført til neste år.

Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2022

(hele 1 000 kroner)

Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2022	31.12.2021
Salgs- og leieinnbetalinger	0	43
Andre innbetalinger	24	3 879
Sum innbetalinger fra drift	24	3 922
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2022	31.12.2021
Utbetalinger til lønn	257 256	256 876
Andre utbetalinger til drift	130 460	112 631
Sum utbetalinger til drift	387 716	369 508
Netto rapporterte driftsutgifter	387 692	365 585
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2022	31.12.2021
Utbetaling til investeringer	59 345	44 132
Sum investerings- og finansutgifter	59 345	44 132
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	59 345	44 132
Netto utbetalt utlån	31.12.2022	31.12.2021
Netto utbetalt utlån	5 987 860	4 167 671
Sum netto utbetalt utlån	5 987 860	4 167 671
Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning		
Inntekter vedrørende låneordning	31.12.2022	31.12.2021
Renteinntekter ¹⁾	2 013 074	2 017 135
Renteinntekter – rentestøtte	1 149	1 586
Gebyrinntekter	7 841	8 722
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)	2 022 063	2 027 443
Kostnader vedrørende låneordning	31.12.2022	31.12.2021
Tap på lån	8 037	25 733
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)	8 037	25 733
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	2 014 026	2 001 710
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2022	31.12.2021
Utbetalinger av tilskudd og stønader	9 557 665	7 407 704
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	9 557 665	7 407 704

¹⁾ Renteinntekter gjennom statsbankene er regnskapsført ut fra opptjente renter i kalenderåret.

Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	31.12.2022	31.12.2021
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	28 992	29 298
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	522	587
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-28 469	-28 711
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	13 950 068	9 954 671

Eiendeler og gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer på ansatte	0	157
Fordringer i låne- og tilskuddsforvaltningen	596	1 485
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 714	-9 768
Skyldige offentlige avgifter	-1 497	-84
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse	-7 051	-4 287
Mottatte forskuddsbetalinger	-836	-790
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-36	-1 061
Sum mellomværende med statskassen	-18 537	-14 347

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

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

Kostnader

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.

Fra 2022 har SPK lagt om pensjonspremiemodellen for statlige virksomheter. Fra 1. januar 2022 betaler Husbanken en virksomhetsspesifikk hendelsesbasert arbeidsgiverandel som del av pensjonspremien. At premien er virksomhetsspesifikk, betyr at den beregnes ut fra den enkelte virksomhets forhold, ikke for grupper av virksomheter samlet. At den er hendelsesbasert, betyr at den tar hensyn til de faktiske hendelser i medlemsbestanden i virksomheten, slik at premiereserven er å jour sammenliknet med medlemmets opptjening. Medlemsandelen på to prosent av lønnsgrunnlaget er uendret.

Leieavtaler

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

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

Kontorinventar og datamaskiner (PC-er, 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 framgår 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

Renteinntekter resultatføres når de er opptjent. Øvrig 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)

Driftsinntekter	Note	31.12.2022	31.12.2021
Inntekt fra bevilgninger	1	406 691	403 047
Salgs- og leieinntekter	1	0	43
Andre driftsinntekter	1	24	1 876
Sum driftsinntekter		406 715	404 967

Driftskostnader	Note	31.12.2022	31.12.2021
Lønnskostnader	2	257 599	256 755
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	25 072	35 047
Andre driftskostnader	3	124 044	113 165
Sum driftskostnader		406 715	404 967
Driftsresultat		0	0

Finansinntekter og finanskostnader	Note	31.12.2022	31.12.2021
Resultat av periodens aktiviteter		0	0

Avregninger og disponeringer Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning

Inntekter vedrørende låneordning	Note	31.12.2022	31.12.2021
Renteinntekter	7, 8	2 013 074	2 017 135
Renteinntekter – rentestøtte	7	1 149	1 586
Gebyrinntekter	7	7 841	8 722
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)		2 022 063	2 027 443

Kostnader vedrørende låneordning	Note	31.12.2022	31.12.2021
Tap på lån	9	8 037	25 733
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)		8 037	25 733
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7	2 014 026	2 001 710
Avregning med statskassen låneordning		2 014 026	2 001 710
Sum netto innkreving vedrørende låneordning		0	0

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	Note	31.12.2022	31.12.2021
Tilskudd til andre	10	9 635 938	7 540 634
Diverse inntekter – tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	10	78 273	132 930
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		9 557 665	7 407 704
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0

Balanse

(hele 1 000 kroner)

EIENDELER

A. Anleggsmidler

I Immaterielle eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Programvare og lignende rettigheter	4	16 543	37 008
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	135 581	85 292
Sum immaterielle eiendeler		152 124	122 301
II Varige driftsmidler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	15 804	11 622
Sum varige driftsmidler		15 804	11 622
III Finansielle anleggsmidler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Rentebærende utlån	8	168 720 215	162 929 514
Sum finansielle anleggsmidler		168 720 215	162 929 514
Sum anleggsmidler		168 888 143	163 063 437

B. Omløpsmidler

I Beholdninger av varer og driftsmateriell

II Fordringer	Note	31.12.2022	31.12.2021
Kundefordringer		46	70
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	626 540	410 613
Andre fordringer	11	13 503	8 475
Sum fordringer		640 089	419 158
III Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		640 089	419 158
Sum eiendeler drift		169 528 232	163 482 595

Balanse

(hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD

C. Statens kapital

I Virksomhetskaptal

II Avregninger	Note	31.12.2022	31.12.2021
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6A, 6B	118 082	81 862
Sum avregninger		118 082	81 862
III Lånemellomværende med staten			
	Note	31.12.2022	31.12.2021
Lånemellomværende med staten	14	168 720 215	162 929 514
Sum lånemellomværende med staten		168 720 215	162 929 514
Sum statens kapital		168 838 297	163 011 376

D. Gjeld

I Avsetning for langsiktige forpliktelseser

II Annen langsiktig gjeld

III Kortsiktig gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Leverandørgjeld		11 840	8 473
Skyldig skattetrekk		9 714	9 768
Skyldige offentlige avgifter		5 656	4 222
Avsatte feriepenger		22 503	22 164
Mottatt forskuddsbetaling	12	97 745	80 503
Innlån til dekning av renter	14	529 055	331 896
Annen kortsiktig gjeld	13	13 422	14 193
Sum kortsiktig gjeld		689 935	471 219
Sum gjeld		689 935	471 219
Sum statens kapital og gjeld drift		169 528 232	163 482 595

Husbanken har per 31.12.2022 utbetalingsforpliktelseser for lån og tilskudd på henholdsvis 15,8 milliarder kroner og 7,6 milliarder kroner.

Noter

Note 1 Driftsinntekter

(hele 1 000 kroner)

Inntekt fra bevilgninger ¹⁾	31.12.2022	31.12.2021
Inntekt fra bevilgninger	406 691	403 047
Sum inntekt fra bevilgninger	406 691	403 047
Salgs- og leieinntekter	31.12.2022	31.12.2021
Husleieinntekter	0	43
Sum salgs- og leieinntekter	0	43
Andre driftsinntekter	31.12.2022	31.12.2021
Gevinst ved avgang anleggsmidler	0	1 860
Andre driftsinntekter	24	16
Sum andre driftsinntekter	24	1 876
Sum driftsinntekter	406 715	404 966

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

Note 2 Lønnskostnader

(hele 1 000 kroner)

Lønnskostnader	31.12.2022	31.12.2021
Lønn	188 829	186 060
Feriepenger	23 682	23 334
Arbeidsgiveravgift	29 016	29 285
Pensjonskostnader ²⁾	18 446	21 062
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-7 152	-6 636
Andre ytelser	4 778	3 651
Sum lønnskostnader	257 599	256 755
Antall utførte årsverk	256	263

²⁾ Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde i 2022 8,9 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremien/pensjonsgrunnlaget i 2022 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2021 benyttet virksomheten en virksomhetsspesifikk premiesats for arbeidsgiverandelen ved betaling av pensjonspremie til SPK, den var for 2021 10,3 prosent.

Se også omtale av regnskapsføring av pensjoner i prinsippnoten.

Note 3 Andre driftskostnader

(hele 1 000 kroner)

Andre driftskostnader	31.12.2022	31.12.2021
Husleie	33 090	32 542
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	63	42
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	8 711	6 539
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	144	230
Mindre utstyrsanskaffelser	3 175	4 019
Leie av maskiner, inventar og lignende	13 621	11 731
Kjøp av konsulenttjenester	10 698	20 277
Kjøp av andre fremmede tjenester	24 521	16 030
Kurs og konferanser	11 319	6 876
Reiser og diett	6 001	2 206
Porto, kontor- og IKT-tjenester	11 346	11 173
Øvrige driftskostnader	1 354	1 500
Sum andre driftskostnader	124 044	113 165

Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Gjenværende varighet	Immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	Infrastruktur-eiendeler	Sum
Varighet inntil 1 år	13 411	3 291	0	211	0	16 912
Varighet 1–5 år	0	24 422	0	0	0	24 422
Varighet over 5 år	0	5 377	0	0	0	5 377
Kostnadsført leiebetaling for perioden	13 411	33 090	0	211	0	46 712

Note 4 Immaterielle eiendeler

(hele 1 000 kroner)

Immateriell eiendeler	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	131 396	85 292	216 689
Tilgang i 2022	0	50 288	50 288
Avgang anskaffelseskost i 2022 (-)	-128	0	-128
Anskaffelseskost 31.12.2022	131 269	135 581	266 850
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	94 388	0	94 388
Ordinære avskrivninger i 2022	20 466	0	20 466
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2022 (-)	-128	0	-128
Balanseført verdi 31.12.2022	16 543	135 581	152 124
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	

Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2022	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0	0	0
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0	0	0
= Regnskapsmessig gevinst/tap	0	0	0

Note 5 Varige driftsmidler

(hele 1 000 kroner)

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.
Anskaffelseskost 01.01.2022	36 001
Tilgang i 2022	8 788
Avgang anskaffelseskost i 2022 (-)	-2 748
Anskaffelseskost 31.12.2022	42 041
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	24 378
Ordinære avskrivninger i 2022	4 607
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2022 (-)	-2 748
Balanseført verdi 31.12.2022	15 804
Avskrivningssatser (levetider)	3–15 år lineært

Avhendelse av varige driftsmidler i 2022	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0
= Regnskapsmessig gevinst/tap	0

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

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	118 082	81 862	-36 219

Bakgrunnen for at periodens resultat ikke er lik endring i avregnet med statskassen i balansen for bruttobudsjetterte virksomheter, er at konsernkontoene i Norges Bank inngår som en del av avregnet med statskassen i balansen. I tillegg tas hensyn til enkelte

transaksjoner som ikke er knyttet til virksomhetens drift og transaksjoner som ikke medfører ut- eller innbetaling. Nedenfor vises de ulike postene som er grunnen til at endring i avregnet med statskassen i balansen ikke er lik periodens resultat.

Endring i avregnet med statskassen	Endring
Konsernkontoer i Norges Bank	
– Konsernkonto utbetaling	-29 914 217
+ Konsernkonto innbetaling	15 968 339
Netto trekk konsernkonto	-13 945 878
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)	
– Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer	-2 022 063
– Innbetaling/utbetaling lånevirkosomhet	5 987 860
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer	9 565 702
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen	
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)	406 691
– Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)	-28 992
– Korrigering av avsetning for feriepenger (ansatte som går over i annen statlig stilling i forbindelse med fusjon/fisjon)	-63
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)	522
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto	-36 219
Sum endring i avregnet med statskassen	-36 219

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	31.12.2022 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2022 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler		
Immaterielle eiendeler	152 124	0
Varige driftsmidler	15 804	0
Sum	167 928	0
Omløpsmidler		
Kundefordringer	46	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	626 540	0
Andre fordringer	13 503	731
Sum	640 089	731
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-11 840	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 714	-10 433
Skyldige offentlige avgifter	-5 656	-1 497
Avsatte feriepenger	-22 503	0
Mottatt forskuddsbetaling	-97 745	0
Innlån til dekning av renter	-529 055	0
Annen kortsiktig gjeld	-13 422	-7 338
Sum	-689 935	-19 268
Sum	118 082	-18 537

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)

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2022	31.12.2021
Renteinntekter	2 013 074	2 017 135
Rentestøtte	1 149	1 586
Sum renteinntekter	2 014 222	2 018 721
Gebyr		
Etableringsgebyr	250	355
Forvaltningsgebyr	7 162	7 926
Varslingsgebyr	422	437
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	7	4
Sum gebyrinntekter	7 841	8 722
Sum inntekter vedrørende låneordning	2 022 063	2 027 443
Tap på lån	-8 037	-25 733
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	2 014 026	2 001 710

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 innført 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.

Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen	31.12.2022	31.12.2021
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet, %	1,59	1,25
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	1,17	0,79
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	2,70	1,20
5 års løpetid	2,82	1,46
10 års løpetid	2,89	1,80
20 års løpetid	3,19	2,09
Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype	31.12.2022	31.12.2021
Utlånsvolum med flytende rente	116 444 381	106 593 069
Utlånsvolum med fast rente	52 182 499	56 186 113
Utlånsvolum med særvilkår	93 335	150 332
Sum rentebærende utlån	168 720 215	162 929 514
Antall lån fordelt etter rentetype	31.12.2022	31.12.2021
Antall lån med flytende rente	24 592	26 425
Antall lån med fast rente	5 334	6 537
Antall lån med særvilkår	382	605
Sum antall lån	30 308	33 567

Note 9 Tap på lån

(hele 1 000 kroner)

Tap per formål	31.12.2022	31.12.2021
Startlån ¹⁾	6 715	8 403
Grunnlån	1 321	17 276
Barnehagelån	0	2
Oppføringslån	0	16
Utbedringslån	0	34
Kjøpslån	1	2
Sum tap på lån	8 037	25 733
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-115	-170
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	-721	-1 177
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 674	-3 367
Sum tap på lån etter innbetalinger	4 527	21 019

Tap per sektor	31.12.2022	31.12.2021
Tap husholdninger	436	2 392
Tap ikke-finansielle foretak	886	14 932
Tap kommune ¹⁾	6 715	8 409
Sum tap på lån	8 037	25 733
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-115	-170
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	-721	-1 177
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 674	-3 367
Sum tap på lån etter innbetalinger	4 527	21 019

¹⁾ Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning i henhold til forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene har tapsført 21,2 millioner kroner i 2022 fordelt på 78 startlån.

²⁾ Innbetalinger på tap startlån og innbetalinger til Husbanken på andre tap som følges opp av Husbanken, inngår i regnskapslinjen Diverse inntekter i resultatregnskapet.

³⁾ Fra 2019 er statens inntekter på 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 på et lavt nivå over flere år. De konstaterte tapene for 2022 utgjør 0,005 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)

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2022	31.12.2021
Bostøtte	4 671 690	3 335 595
Tilskudd til utleieboliger	219 937	221 369
Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	42 035	26 159
Bolig- og områdeutvikling i byer	20 807	19 499
Tilskudd til boligsosiale tiltak	7 089	13 942
Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbolig/sykehjem ¹⁾	775 174	747 692
Rentekompensasjon til skole- og svømmeanlegg ²⁾	88 887	43 301
Rentekompensasjon til kirkebygg ³⁾	21 904	9 588
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser ¹⁾	3 368 070	2 936 133
Tilskudd til bygging av studentboliger ²⁾	419 196	185 769
Rentestøtte fra staten	1 149	1 586
Sum utbetalinger av tilskudd til andre	9 635 938	7 540 634
Innbetalte tilbakekrav bostøtte	-50 621	-68 650
Andre innbetalinger	-27 652	-64 279
Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen	-78 273	-132 930
Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen	9 557 665	7 407 704

¹⁾ Ordningen forvaltes på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

²⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

³⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(hele 1 000 kroner)

Andre kortsiktige fordringer	31.12.2022	31.12.2021
Personallån	0	157
Andre forskuddsbetalte kostnader	12 767	7 868
Andre fordringer	736	450
Sum andre kortsiktige fordringer	13 503	8 475

Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / mottatt forskuddsbetaling

(hele 1 000 kroner)

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	31.12.2022	31.12.2021
Påløpte, ikke forfalte renter	626 540	410 613
Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter	626 540	410 613
Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)		
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	260	1 786
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	97 060	78 580
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	425	137
Sum mottatt forskuddsbetaling	97 745	80 503

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(hele 1 000 kroner)

Annen kortsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Skyldig lønn	9 019	9 172
Påløpte kostnader	4 402	5 021
Sum annen kortsiktig gjeld	13 422	14 193

Note 14 Lånemellomværende med staten

(hele 1 000 kroner)

Lånemellomværende med staten	31.12.2022	31.12.2021
Samlet innlån pr. 01.01	162 929 514	158 739 285
+ Opptak nye lån i året	19 830 777	19 033 291
– Nedbetaling avdrag	14 040 076	14 843 063
Sum	168 720 215	162 929 514
Kortsiktig gjeld		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	331 896	354 453
+ Opptak nye renter i året	525 527	326 318
– Nedbetaling tidligere års renter	328 368	348 875
Sum	529 055	331 896
Netto innlån fra staten	169 249 270	163 261 410

Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomireglementet og bestemmelsene. Innlånene har

variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder.



Vedlegg 1

Analyse av bostøtte

Hovedfunn

Analysen viser at bostøtten er et svært treffsikkert virkemiddel for å støtte husstander med lave inntekter og høye boutgifter. Her er hovedtrekkene for bostøtteordningen i 2022:

- Det ble utbetalt i underkant av 3,3 milliarder kroner i bostøtte til over 138 000 husstander i 2022. Det er en økning på nesten 22 000 mottakere og 550 millioner kroner sammenliknet med 2021.
- Om lag 136 000 husstander som mottok bostøtte i 2022 fikk også utbetalt ekstra strømstøtte i minst én måned. Totalt ble det utbetalt over 1,4 milliarder kroner i strømstøtte til bostøttemottakere, en økning på nesten 800 millioner kroner fra 580 millioner i 2021.
- Hovedforklaringen på økningen i volum av både utbetalt bostøtte og antall mottakere er at Stortinget vedtok midlertidige endringer i beregningen av egenandel for bostøttemottakere fra og med utbetalingen i januar 2022. Det førte til at flere husstander fikk rett til bostøtte og dermed også strømstøtte.
- 44 520 barnefamilier fikk bostøtte i 2022, det er om lag 8600 flere enn året før. I tillegg til de midlertidige endringene skyldtes dette i stor grad en reduksjon i beregningen av egenandel for flerpersonshusstander.
- Flere flyktninger får bostøtte som følge av rekordhøy bosetting. Antall husstander med introduksjonsstønad økte fra ca. 2100 til om lag 5600 i løpet av 2022. Det var særlig på høsten at antallet økte, da flere av flyktningene som kom tidligere på året var blitt bosatt og startet på introduksjonsprogrammet.
- Andelen mottakere med boutgifter over tak ble redusert tidlig på året som følge av økte boutgiftstak. Høyere boutgifter gjennom året medførte at andelen økte fra 70 prosent for vedtaket i januar til 74 prosent for vedtaket i desember.
- Ettersom prisjusteringen i juni bruker historisk vekst, fanget den ikke opp hele prisveksten og økningen av trygde- og pensjonsnivået gjennom 2022. Selv om senere prisjusteringer vil ta opp denne veksten, vil bostøtten i en periode oppleve etterterslep med hensyn til prisjustering av satsene i ordningen.
- Analysen viser at bostøtten, ved å heve grensen for godkjente boutgifter og/eller inntektsgrenser i enda større grad vil treffe flere husstander som er i bostøttens målgruppe. Dersom man skulle tilpasse bostøtten slik at ordningen tok høyde for boutgiftsøkninger for alle husstander vil man i prinsippet måtte fjerne boutgiftstakene, noe som er beregnet til å ha en kostnad på mellom 1,1 og 1,3 milliarder kroner. I tillegg beregnes kostnaden for en justering av inntektsgrensene for bostøtte slik at de ligger over grensen for lav inntekt. Dette er beregnet til en kostnad på mellom 1,1 og 1,4 milliarder kroner.
- Ekspertgruppen som evaluerte bostøtteordningen leverte sin rapport i mai 2022. Utvalget peker blant annet på behov for opprydning, og bedre forankring av ordningen i underliggende prinsipper.

1. Innledning

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

Grunnlaget for analysen er de ordinære bostøtteutbetalingene, og tall for året som helhet refererer til bostøtte utbetalt i 2022 med mindre annet er nevnt. Ekstraordinære strømutbetalinger og utbetalinger fra etterbehandlede saker gjennomgås som egne tema i analysen. Dette er gjort for at tallene skal være sammenliknbare og ikke endre seg fra år til år.

Kapittel 2 er en gjennomgang av bostøttens beregning, ettersom den videre analysen må sees i sammenheng med denne. Lesere som kjenner bostøtten godt eller bare ønsker en mer overflatisk oversikt over bostøtten i 2022 kan hoppe direkte til kapittel 3. Selve analysen vil først gjennomgå de overordnede nøkkeltallene for 2022. Deretter vil nøkkeltallene sees i sammenheng med tidligere år, og med særlig blikk på utvalgte grupper av bostøttemottakere. Kapittel 4 gjennomgår de politisk vedtatte endringene i bostøtten i 2022, og hva kostnaden og resultater av disse har vært, mens kapittel 5 ser nærmere på de ekstraordinære strømutbetalingene til bostøttemottakere i 2022.

I kapittel 6 settes søkelys på hvordan bostøtten treffer dem med høye boutgifter og lave inntekter i lys av eksterne mål for disse parameterne. Avslutningsvis vises det til ny kunnskap om bostøtte som er publisert i 2022.

Sammenlikninger med tidligere år er vanskelig, som følge av at egenandelen ble redusert gjennom hele 2022. Det økte inntektsgrensene betydelig, slik at flere lavinntektshusstander kunne motta bostøtte og dermed også ble kompensert for høye strømutgifter. Analysen vil derfor i mindre grad enn i fjor se på utviklingsbildet i et lengre tidsperspektiv. I stedet vektlegges utviklingen i bostøtten for utvalgte grupper i 2022 og å vise effekten av iverksatte og mulige tiltak.

2. Beregningen av bostøtte

Bostøtten beregnes med bakgrunn i følgende formel:

$(\text{Godkjente boutgifter} - \text{egenandel}) \times \text{dekningsprosent}$

Dersom summen av ovennevnte formel er over grensen for minste utbetalte beløp, blir bostøtten innvilget og utbetalt.

Utbetalt bostøtte utgjør 73,7 prosent av differansen mellom godkjente boutgifter og en egenandel. I figur 1 er dette illustrert som differansen mellom den gule linjen (boutgiftstak) og den grønne linjen (egenandel).

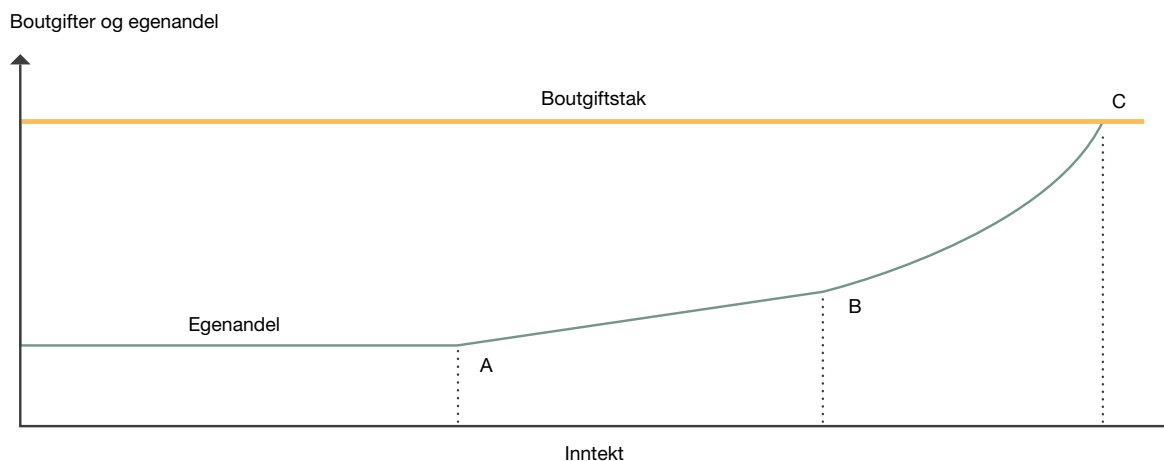
Differansen reduseres når inntekten som legges til grunn for beregning av bostøtte øker. Dette er illustrert i figuren gjennom følgende:

- 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 stor del av inntekten som legges til som egenandel øker trinnvis etter hvert som inntekten blir høyere.
- 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.

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.

Figur 1: Gap-formel – illustrasjon på beregningen av bostøtte



3. Nøkkeltall og utvikling i 2022

Midlertidig økte inntektsgrenser gjennom hele året ga en betydelig økning i både antall husstander som søkte og de som fikk innvilget bostøtte minst én måned i 2022. I alt søkte 172 601 husstander om bostøtte for minst én av utbetalingene i 2022, og 138 081 av disse fikk utbetalt bostøtte i løpet av året. I alt ble det utbetalt i underkant av 3,3 milliarder kroner i ordinær bostøtte, i tillegg til rundt 1,4 milliarder i ekstraordinære strøm-utbetalinger til bostøttlemottakere. Nøkkeltallene for 2022 viser også følgende hovedtrekk (se [tabell 1](#)):

- Gjennomsnittlig utbetalt ordinær bostøtte per måned var på 2850 kroner. Dette var noe lavere enn i 2021, som skyldes at de midlertidig økte inntektsgrensene har gitt en høyere andel mottakere med inntekt nær inntektsgrensene, og dermed lav bostøtteutbetaling.
- Gjennomsnittlige boutgifter har økt med fire prosent fra fjoråret til 9135 kroner i snitt per måned.
- Økte inntektsgrenser og en større andel mottakere med høy inntekt, førte til at gjennomsnittsinntekten blant bostøttlemottakere økte fra 12 500 kroner per måned i 2021 til nesten 16 000 kroner per måned i 2022. Økningen reflekterer derfor ikke inntektsendringen fra 2021 for den enkelte mottaker.
- Andel husstander med boutgifter over tak var ved utgangen av året på 74 prosent, en økning på ett prosentpoeng sammenliknet med 2021. Selv om analysen viser en effekt av økte boutgiftstak i starten av 2022 økte andelen gjennom året igjen som følge av at boutgiftene økte betydelig.
- Andelen barnefamilier ved slutten av året økte med ett prosentpoeng fra fjoråret til 30 prosent. Analysen viser at en kombinasjon av økt vektning og midlertidige inntektsgrenser blant annet har ført til at flere uføretrygdede med barn har mottatt bostøtte.
- En høyere andel bostøttlemottakere som eier sin egen bolig må antakeligvis sees i sammenheng med at inntektsgrensene har økt, og dermed i større grad treffer et inntektssegment der flere husstander har tilstrekkelig betjeningsevne for å ha boliglån.

Tabell 1: Nøkkeltall for bostøtteordningen (2018–2022)

Nøkkeltall ¹⁾	2018	2019	2020 ²⁾	2021	2022 ²⁾
Antall søkere	157 174	153 023	152 371	149 638	172 601
Antall mottakere	129 257	123 473	124 250	116 304	138 081
Utbetalt bostøtte (mill. kr)	2 692	2 716	3 326	2 714	3 262
Utbetalt strømstøtte til bostøttlemottakere (mill. kr)	–	269	–	580	1 414
Gjennomsnittlig månedlig utbetalt bostøtte per husstand (kr)	2 535	2 713	3 208	2 863	2 850
Gjennomsnitt månedlig boutgift per husstand (kr)	7 936	8 252	8 580	8 784	9 135
Gjennomsnitt månedlig inntekt per husstand (kr)	11 128	11 217	12 053	12 567	15 961
Andel husstander med boutgifter over tak ved utgangen av året (%)	76	73	74	73	74
Andel barnefamilier ved utgangen av året (%)	27	29	29	29	30
Andel i eiebolig ved utgangen av året (%)	12	12	11	11	13
Andel i leiebolig ved utgangen av året (%)	88	88	89	89	87
Avslagsårsak: Andel – «For høy inntekt ift. boutgift» (%)	80	77	74	80	75
Avslagsårsak: Andel – «Ingen støtteberettigede» (%)	2	6	6	4	4
Avslagsårsak: Andel – «Ikke folkeregistrert» (%)	13	11	11	8	10
Avslagsårsak: Andel – «Annet» (%)	6	6	9	8	11

¹⁾ Årstall for terminer som ble utbetalt i 2022. Tilpasninger er gjort for å få bedre sammenlikningsgrunnlag mellom årene.

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

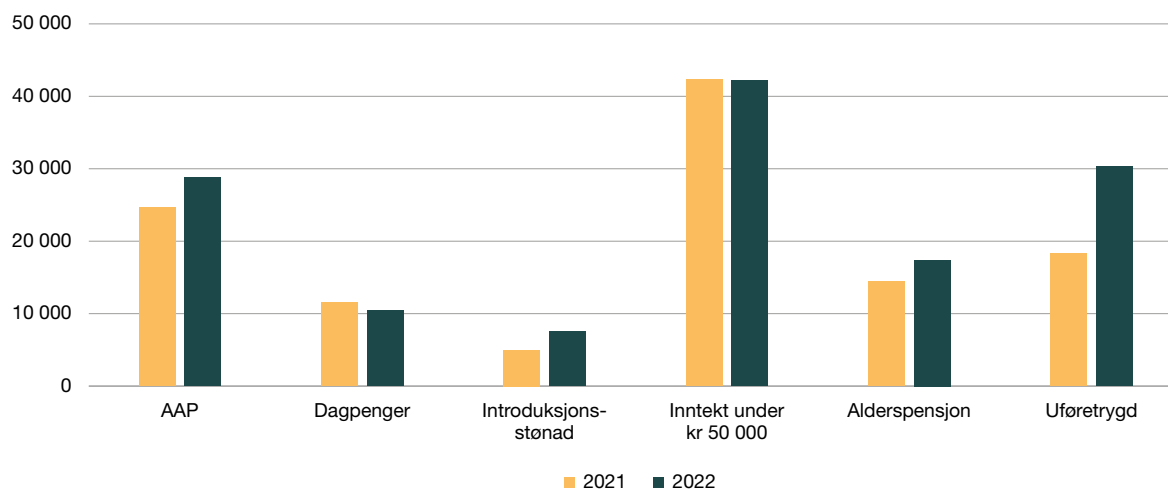
Totalt økte altså antall husstander som fikk utbetalt bostøtte minst én gang i løpet av 2022 med i underkant av 22 000 sammenliknet med 2021. Det er utfordrende å bryte økningen fra 2021 ned på ulike inntektsgrupper, ettersom husstander vil kunne være innom flere grupper i løpet av ett og samme år. Likevel gir figur 2 et bilde av utviklingen for enkelte grupper.

Økte inntektsgrenser har gitt flere mottakere, og aller størst har den prosentvise økningen vært blant mottakere med uføretrygd og introduksjonsstønad. Antallet husstander med uføretrygd har økt med 12 000 sammenliknet med 2021, en økning på 66 prosent. Antallet med introduksjonsstønad har økt med cirka 2500 husstander, en økning

på 50 prosent. For sistnevnte må økningen også sees i sammenheng med en økning i antall flyktninger og dermed også flere deltakere på introduksjonsprogrammet.

Økning har det også vært blant mottakere med arbeidsavklaringspenger (AAP) og alderspensjon, mens mottakere med bruttoinntekt under 50 000 kroner har holdt seg på samme nivå som i fjor. Antallet mottakere med dagpenger er redusert med ni prosent, til om lag 10 400, selv med økte inntektsgrenser. Dette må sees i sammenheng med en betydelig nedgang i arbeidsledigheten sammenliknet med fjoråret. De enkelte gruppene gjennomgås i detalj senere i analysen.

Figur 2: Antall bostøttemottakere, utvalgte grupper. Antall. 2021–2022.



Prisjustering

Prisjusteringen av satsene i bostøttereguleringen skjer 1. juni hvert år. Dagens prisjusteringsmodell ble innført i 2017 med mål om at verdien av bostøtten i større grad opprettholdes fra år til år.

Satsene i beregning av egenandel justeres med grunnlag i gjennomsnittlig observert vekst i konsumprisindeksen seneste 12-månedersperiode fra mai til april. Boutgiftstakene og andre satser knyttet til boutgifter, justeres i takt med et vektet gjennomsnitt av boutgiftskomponentene i konsumprisindeksen. [Tabell 2](#) viser prisjusteringen av bostøtte sammen med statistikk for inntekts- og boutgiftsvekst i 2022.

Tabell 2: Prisjusteringen av bostøtte, økning i inntekter og boutgifter i Norge. Prosent. 2022.

Overordnet område	Prisjusteringsområde	Vekst i prosent
Prisjustering av bostøtten 2022	Innteksrelaterte størrelser	3,9
	Boutgiftsrelaterte størrelser	1,5
Inntektsvekst Norge i 2022 – statistikk	Økning i månedslønn 2021–2022 ¹⁾	4,6
	Grunnbeløp per år ²⁾	4,8
Boutgiftsvekst Norge i 2022 – statistikk	Betalt husleie ³⁾	2,6
	Beregnet husleie ³⁾	2,4

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

²⁾ NAV: Folketrygdens grunnbeløp – endring fra 2021 til 2022.

³⁾ Statistisk sentralbyrå (SSB): Delkomponenter i konsumprisindeksen – siste 12 måneders endring per desember 2022.

Prisjusteringen i bostøtten bygger på observert vekst, og det tar noe tid før den fanger opp store endringer. Inflasjonen i 2022 har økt etter at grunnlaget for prisjusteringen i 2022 var ferdigstilt, slik at prisjusteringen ikke nødvendigvis har fanget opp den høye inflasjonen fullt ut. Dette vil antakeligvis medføre en høyere prosentvis vekst i prisjusteringen i 2023 sammenliknet med 2022.

Det er også verdt å merke seg at prisjusteringen av de boutgiftsrelaterte størrelsene, i hovedsak boutgiftstakene, i liten grad fanget opp den sterke prisveksten i deler av leiemarkedet gjennom 2022.

For eksempel viste storbyindeksen i Eiendom Norges utleieboli prisstatistikk en økning på 7,5 prosent i 2022. Mer om dette i kapittel 5.

I [tabell 3](#) er det skissert en hypotetisk situasjon for en enslig bostøttmottaker med inntekt lik 2G i kommunegruppe 4 med boutgifter over tak. Eksempelet viser utbetalt bostøtte før/etter justering av folketrygdens grunnbeløp (G) og prisjustering av bostøtteregelverket. I dette tenkte eksemplet reduseres bostøtteutbetalingen med om lag 100 kroner.

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

Inntekt / bostøtte	Før	Etter
Årlig inntekt (2G)	212 798	222 954
Bostøtte per måned	1 873	1 781

Hvordan bostøtten påvirkes av prisjusteringen avhenger av husstandens inntekt, boutgifter og andre egenskaper som påvirker beregningen av bostøtten, jevnfør forklaringen av bostøtte innledningsvis i analysen. Eksempelet i [tabell 3](#) 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.

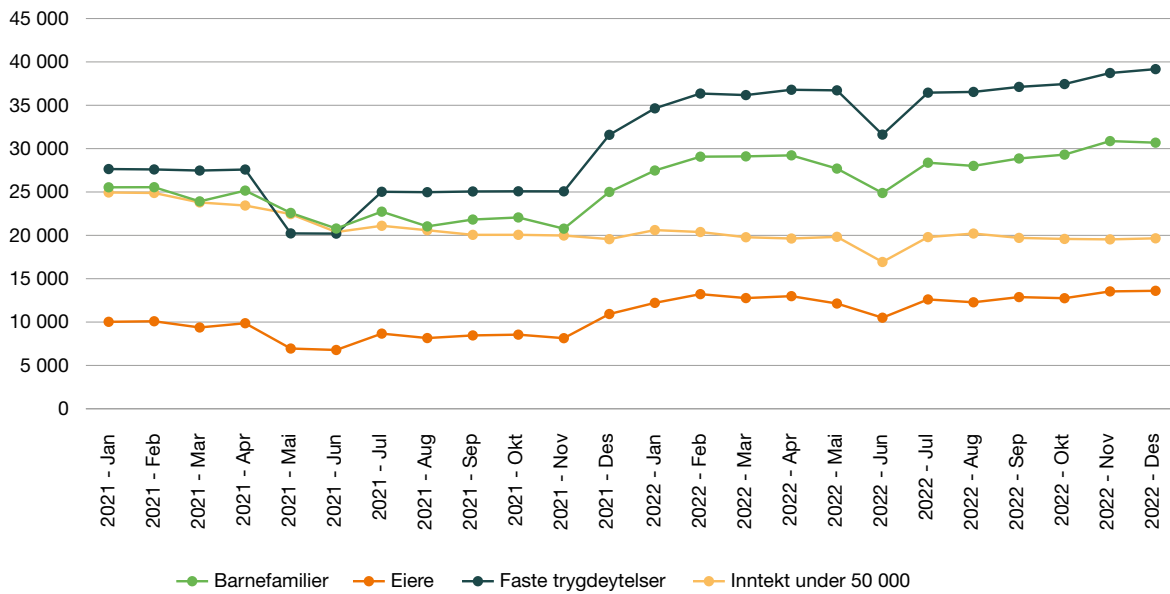
Utviklingstrekk

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

Blant annet som følge av midlertidig økte inntektsgrenser, har utviklingen i 2022 ikke samsvart med alle punktene over. Som vist i figur 3 har økte inntektsgrenser særlig ført til flere husstander med faste trygdeytelser. Husstander med svært lav inntekt, som ikke har blitt berørt av denne endringen, har holdt seg på om lag samme nivå som i 2021. Både antallet og andelen barnefamilier har økt i 2022, og det samme har også antall og andel boligeiere blant bostøttmottakerne.

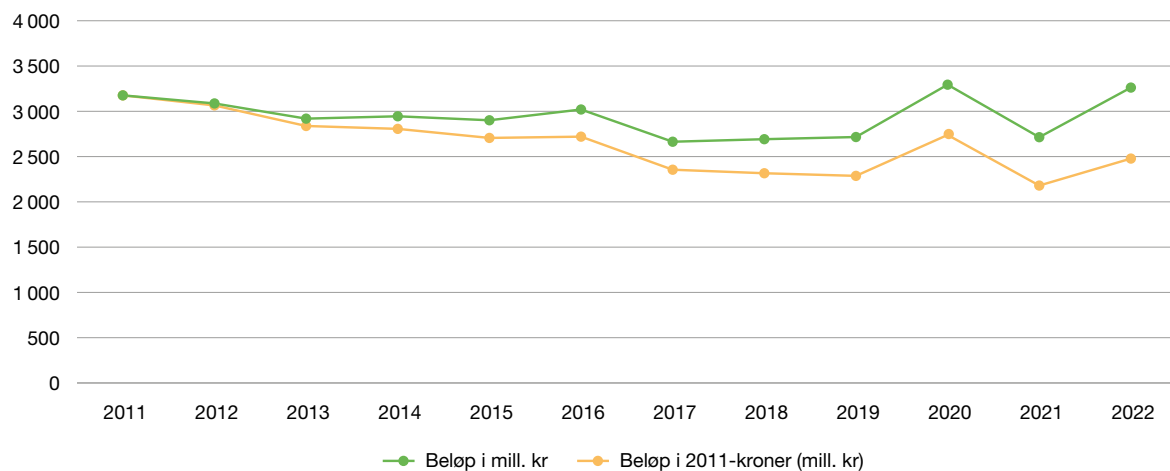
Figur 3: Bostøttemottakere per termin, utvalgte grupper. Antall. 2021–2022.



Som vist i figur 4 har økte inntektsgrenser i 2022 totalt sett medført at utbetalt bostøtte økte med nesten 550 millioner kroner sammenliknet med 2021. Dette var nesten på nivå med 2020, da det var midlertidige tiltak som følge av koronapandemien store deler av året.

Den høye prisveksten i 2022 medførte derimot at realverdien av bostøtteutbetalingene i 2022 var om lag 260 millioner kroner lavere enn i 2020. I et litt lengre perspektiv har også realverdien falt betydelig, noe som kommer fram i figur 4. Selv med midlertidig økte inntektsgrenser i 2022 var realverdien av bostøtteutbetalingene nesten 700 millioner kroner lavere enn i 2011.

Figur 4: Utbetalt bostøtte per år. Nominelt beløp og 2011-kroner. Millioner kroner. 2011–2022.



Ser man på en konkret mottakergruppe, for eksempel alderspensjonister, så har realverdien av gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned blitt redusert fra 1703 kroner i 2011 til 1493 kroner i 2022.

Videre følger en omtale av ulike grupper av bostøttemottakere i 2022.

Husstander med faste trygdeytelser

I bostøttesammenheng menes husstander med faste trygdeytelser husstander som har uføretrygd eller alderspensjon som en del av inntektsgrunnlaget. I 2022 var det i alt 47 143 husstander med faste trygdeytelser som fikk utbetalt bostøtte én eller flere måneder. Sammenliknet med året før er det en økning på over 46 prosent fra 32 269 husstander i 2021.

Økningen skyldes i all hovedsak midlertidig økte inntektsgrenser i 2022. Mottakerne av faste trygdeytelser har ofte en stabil inntektssituasjon, men inntektsnivået er også nærmere

inntektsgrensene i bostøtten enn for gruppene med midlertidige eller ingen ytelser, der flere har lav eller ingen inntekt. Dermed er det også flere som havner innenfor ordningen ved økte inntektsgrenser.

Antallet bostøttemottakere med alderspensjon har økt med om lag 3000 fra 2021, til i overkant av 17 400 i 2022. Til sammenlikning var det cirka 137 000 minstepensjonister i Norge i 2022 (tall fra nav.no per september 2022). [Tabell 4](#) illustrerer hvordan denne økningen i hovedsak har kommet, som følge av at flere husstander i høyere inntektsintervaller har fått innvilget bostøtte.

Tabell 4: Bostøttemottakere i desember med alderspensjon, fordelt etter inntektsintervall. Antall. 2021–2022.

Inntektsintervall (kroner)	2021	2022
Under 200 000	1 673	1 723
200 000–249 999	9 845	10 209
Over 250 000	291	2 691

Antallet unge uføre med bostøtte har også økt med om lag 3000 husstander fra 2021, til i underkant av 8400 i 2022. Til vanlig er det få unge uføre som ikke er omfattet av overgangsordninger som får innvilget bostøtte. Økte inntektsgrenser i 2022 gjorde derimot at bostøttens inntektsgrenser ble høyere enn

minsteytelsene for unge uføre. I 2022 var det i alt 80 909 uføretrygdede med beregnet ytelse som ung ufør (tall fra nav.no). [Tabell 5](#) viser hvordan økningen også for denne gruppen skyldes flere mottakere med høyere inntektsgrunnlag.

Tabell 5: Bostøttemottakere i desember med uføretrygd som ung ufør, fordelt etter inntektsintervall. Antall. 2021–2022.

Inntektsintervall (kroner)	2021	2022
Under 250 000	122	104
250 000–299 999	3 664	4 050
Over 300 000	269	2 634

Samme utvikling gjelder for uføretrygdete uten rettigheter som ung ufør. Denne gruppen har økt med over 9000 mottakere i 2022 sammenliknet med 2021. I 2022 var det til sammenlikning i alt 88 431 uføretrygdete med minsteytelse (tall fra

nav.no). [Tabell 6](#) illustrerer hvordan de to laveste inntektsintervallene har holdt seg på om lag samme nivå for denne gruppen, mens det har vært en betydelig økning av mottakere med høyere inntektsgrunnlag.

Tabell 6: Bostøttemottakere i desember med uføretrygd, fordelt etter inntektsintervall. Antall. 2021–2022.

Inntektsintervall (kroner)	2021	2022
Under 200 000	2 409	2 122
200 000–249 999	5 383	5 355
Over 250 000	1 418	9 832

Overgangsordninger for uføretrygdede⁹⁾

Overgangsordningen fra 2009 ble til som en del av bostøttereformen 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
- flytter eller får en endring i husstandens sammensetning
- ikke lenger er uføretrygdet, for eksempel ved overgang til alderspensjon

Per desember 2022 var det 142 mottakere som var omfattet av overgangsordningen fra 2009.

Overgangsordningen fra 2015 kom som følge av uførereformen i 2015. 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 inntektsfratrekk, som blant annet skyldes følgende:
 - Inntektstrekket 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 den varige overgangsordningen fra 2015 er redusert fra 13 350 husstander i desember 2017 til i underkant av 9100 i desember 2022. Midlertidig økte inntektsgrenser har derimot gjort at en del tidligere bostøttmottakere som er omfattet av overgangsordningen, igjen har fått innvilget bostøtte. Til sammenlikning var det i november 2021, før midlertidig økning i inntektsgrensene, om lag 8600 uføre som var omfattet av overgangsordningen.

Husstander med midlertidige trygdeytelser

Totalt var det cirka 54 000 husstander som mottok bostøtte i 2022, der inntekten var en midlertidig trygdeytelse. Med midlertidig trygdeytelse mener man i bostøtten trygdeytelser som er tidsbegrenset. [Tabell 7](#) 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 at inntekten blir for høy til å motta bostøtte. Men gruppen er også knyttet til makrotrender som eksempelvis arbeidsledighetsnivå og bosatte flyktninger, i større grad enn husstander med faste trygdeytelser.

Tabell 7: Husstander med midlertidige trygdeytelser ved utgangen av året¹⁾ etter inntektstype. Antall. 2018–2022.

Ytelse	2018	2019	2020	2021	2022
Dagpenger	2 235	2 220	4 277	3 072	2 219
Arbeidsavklaringspenger (AAP)	12 003	12 013	14 877	15 420	18 597
Introduksjonsstønad	6 065	3 973	3 036	2 096	5 580
Kvalifiseringsstønad	2 184	2 448	2 623	2 185	2 710
Overgangsstønad	2 509	2 575	2 902	2 270	2 782

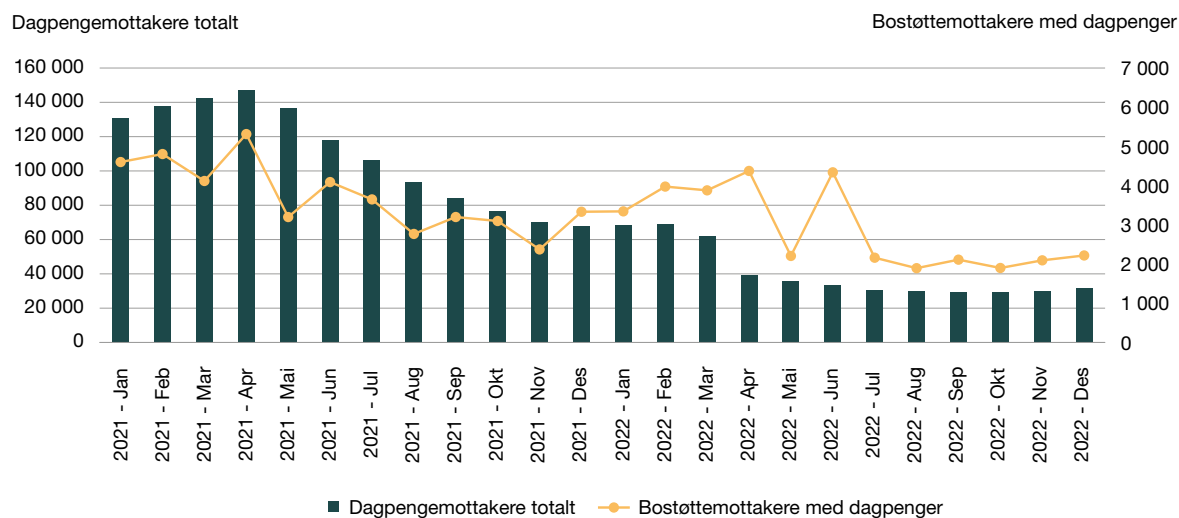
¹⁾ Ved utgangen av året er her definert som siste måned i gjeldende år der det ikke er fem mandager for å unngå «meldekortsproblematikk».

For eksempel viser [tabell 7](#) at midlertidig økte inntektsgrenser medførte en økning i alle inntektstypene med unntak av dagpenger. Nedgangen på drøye 850 mottakere sammenliknet med 2021 må sees i sammenheng med en generell nedgang i dagpengemottakere.

Som vist i figur 5 falt antall bostøttmottakere med dagpenger i takt med den generelle utviklingen i antall dagpengemottakere gjennom 2021.

Innledningsvis i 2022 var det også en svak økning i antall dagpengemottakere, og enda noe høyere for bostøttmottakere, noe som må sees i sammenheng med økte inntektsgrenser. Ser man bort fra en termin med etterbetalinger i juni 2022, så er antall husstander med dagpenger i bostøtten i andre halvår også lavere enn det var i 2021. Det må sees i sammenheng med at antall husstander på dagpenger generelt er tilbake på et svært lavt nivå etter at koronarestriksjonene opphørte.

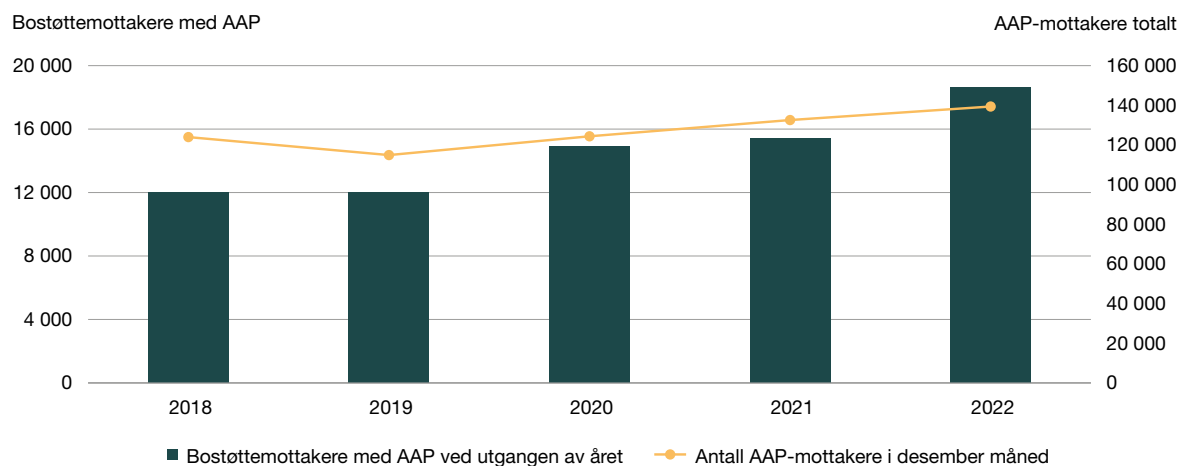
Figur 5: Dagpengemottakere, totalt og med bostøtte. Antall. Per termin i 2021–2022.



Tilsvarende samsvar i utviklingen kan man også observere for mottakere av AAP. Figur 6 viser hvordan både antallet AAP-mottakere generelt og antall bostøttmottakere med AAP har økt siden 2019. Veksten i bostøttmottakere med

AAP har derimot vært større enn den generelle økningen i AAP-mottakere. Årsaken var at økte inntektsgrenser har gjort at AAP-mottakere høyere i inntektsfordelingen også har rett på bostøtte.

Figur 6: AAP-mottakere ved utgangen av året, totalt og med bostøtte. Antall. 2018–2022.



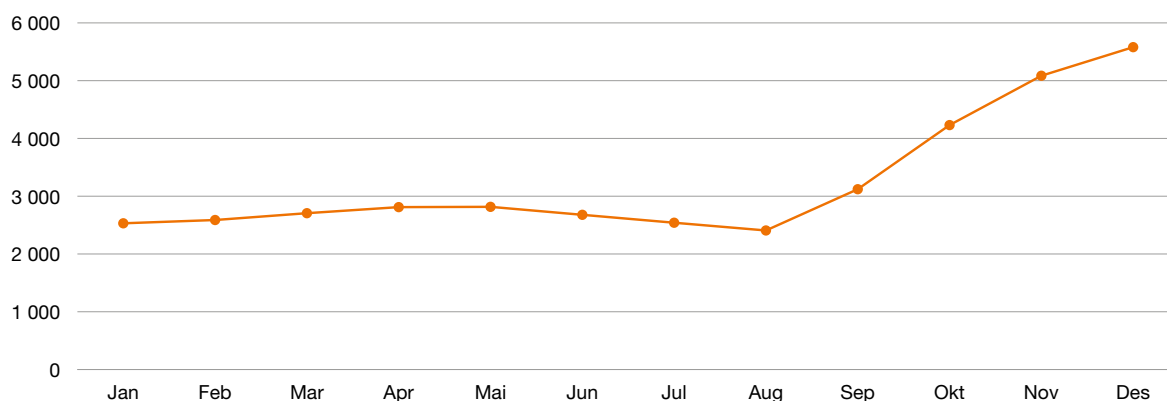
Et spenningsmoment gjennom 2022 har vært når man ville se effekt på bostøtteordningen av den store økningen i antall flyktninger som følge av Russlands krig mot Ukraina. For å ha rett på bostøtte må man være folkeregistrert og lovlig bosatt i Norge, noe som betyr at flyktninger ikke umiddelbart har rett på bostøtte ved ankomst.

Status som flyktning oppgis ikke ved søknad om bostøtte, så det mest nærliggende er å se det opp mot

mottakere som deltar i introduksjonsprogrammet. Programmet skal starte opp så raskt som mulig og senest innen tre måneder etter at flyktningen er bosatt i en kommune^d).

Antall bostøttedmottakere med introduksjonsstønad holdt seg også på et stabilt nivå fram til og med august i 2022. Men som man kan se av figur 7 økte det betraktelig gjennom høsten, og i desember var antallet over dobbelt så høyt som i august.

Figur 7: Bostøttedmottakere med introduksjonsstønad. Antall. Per termin i 2022.



Økningen må sees i sammenheng med forventet vekst i antall deltakere på introduksjonsprogrammet fra 2021 til 2022. Som vist i [tabell 7](#) har antallet deltakere gått ned i perioden 2018 til 2021. Selv om

tallene for 2022 ikke er klare før i juni 2023, er den sterke veksten i bosatte flyktninger en indikator på at antall deltakere vil øke betydelig sammenliknet med 2021.

Tabell 8: Indikatorer for bostøtte, introduksjonsstønad og flyktninger. Antall. 2018–2022.

Indikator	2018	2019	2020	2021	2022
Bostøttemottakere med introduksjonsstønad ved utgangen av året	5 928	3 897	3 043	2 324	5 580
Antall deltakere i introduksjonsprogram	27 066	20 968	13 897	10 554	–
Faktisk bosatte flyktninger	4 903	5 259	4 838	4 489	31 260

Husstander med svært lav inntekt

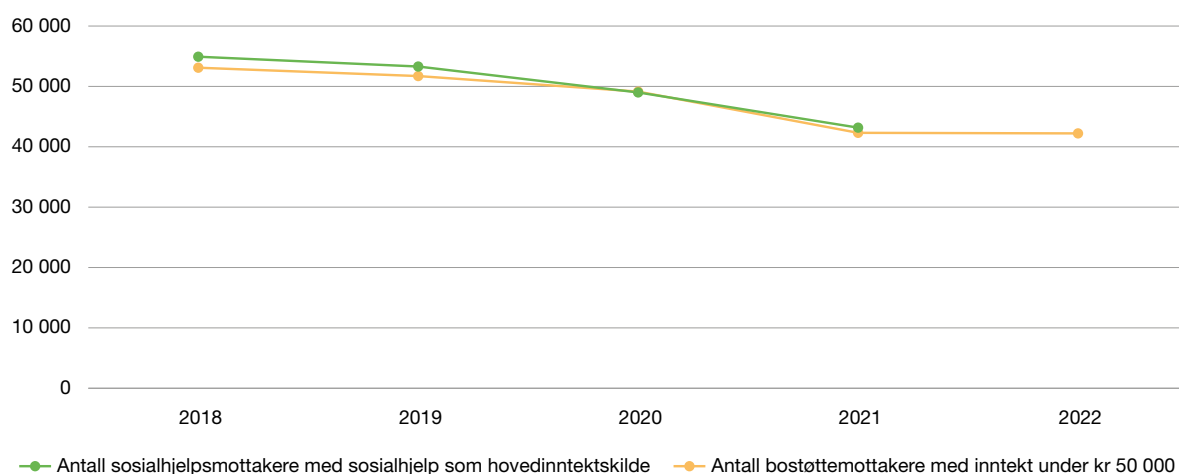
Et hovedtrekk for bostøtteordningen de siste årene har vært at en økt andel av mottakerne er husstander med svært lav eller ingen inntekt. Dette er hovedsakelig husstander uten trygdeytelser. Husstander med svært lav inntekt får kun et minstepeløp lagt til grunn ved egenandelsberegningen, og har i mindre grad vært berørt av manglende regulering av satsene knyttet til beregning av egenandel, som referert til tidligere i analysen. På samme måte ble denne gruppen heller ikke berørt av de midlertidig økte inntektsgrensene i 2022.

Totalt var det 42 217 husstander som hadde inntekt lavere enn 50 000 kroner og mottok bostøtte i 2022. Dette er på samme nivå som i 2021, men betydelig lavere enn i 2019 og 2020, da henholdsvis 52 050 og 49 200 husstander med svært lav inntekt mottok bostøtte. Antallet per termin har vært stabilt gjennom hele året.

I og med at denne gruppen i liten grad er berørt av forholdet mellom mindre inntektsendringer og satsene i bostøtteordningen, er volumet av disse mottakerne i bostøtteordningen hovedsakelig bestemt av faktorer som ikke er avhengig av bostøttens innretning. Ettersom mange av disse mottakerne ikke har noe skattepliktig inntekt, er det også vanskelig å bruke inntektsdataene i bostøtteregisteret for å finne forklaringsfaktorer

Tallene for antall sosialhjelpsmottakere i 2022 slippes ikke før i juni 2023, men for perioden 2018 til 2021, lå antallet med sosialhjelp som hovedinntektskilde om lag på samme nivå som antall bostøttemottakere med under 50 000 kroner i bruttoinntekt. Se figur 8. Dersom denne trenden fortsetter, vil antallet være på om lag samme nivå som i 2021, ettersom antallet med svært lav inntekt i bostøtten er omtrent uendret i 2022.

Figur 8: Sosialhjelpsmottakere med sosialhjelp som hovedinntektskilde, bostøttemottakere med inntekt under kr 50 000. Antall. 2018–2022.



Barnefamilier

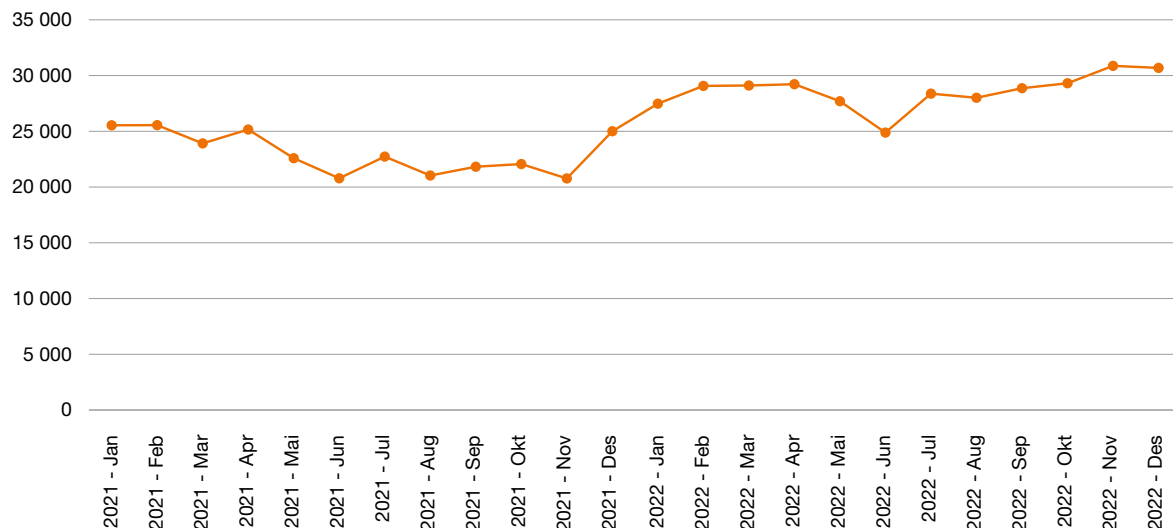
I 2022 mottok i alt 44 520 barnefamilier bostøtte for til sammen 1354 millioner kroner. Det var over 8600 flere enn i 2021, da 35 912 barnefamilier mottok bostøtte for i alt 1157 millioner kroner.

I tillegg til de midlertidig økte inntektsgrensene, må økningen sees i sammenhengen med at vektingen for bipersoner, som i hovedsak er barn, økte fra 1. januar 2022. Dette gjør at husstander med mer

enn én person får lavere inntekt lagt til grunn ved beregning av bostøtte enn tidligere, og dermed økte også inntektsgrensene uavhengig av den midlertidige økningen. Om lag av ni av ti flerpersonghusstander med bostøtte er barnefamilier.

Figur 9 viser hvordan antallet barnefamilier med bostøtte hver måned har økt med nesten 10 000 fra november 2021, før endringene i regelverket slo inn, til over 30 000 i hver av de to siste terminene i 2022.

Figur 9: Barnefamilier med bostøtte. Antall. Per termin 2021–2022.



Det er en betydelig økning i antallet uføretrygdede med barn som mottar bostøtte, og særlig enslige forsørgere. Fra november 2021 til desember 2022 har antallet enslige forsørgere med uføretrygd økt med 259 prosent, fra 831 til 2984. For enkelte grupper virker den kombinerte effekten av økt vekting og midlertidig redusert egenandel å være betydelig.

Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned til gruppen barnefamilier ble derimot redusert i 2022. I 2021 var gjennomsnittsutbetalingen blant barnefamilier 4182 kroner. I 2022 er

gjennomsnittsutbetalingen redusert til 4007 kroner. Dette skyldes ikke lavere utbetalinger blant eksisterende mottakere, men at barnefamiliene som har kommet til i bostøtten som følge av økte inntektsgrenser, relativt sett har lavere bostøtteutbetalinger enn eksempelvis husstander med svært lav inntekt. Et eksempel på dette er at andelen barnefamilier med svært lav inntekt er redusert fra nærmere tretti prosent til om lag tjue prosent.

En gjennomgang av endringene i bostøtten i 2022 blir gjort i kapittel 4.

Eie og leie

I 2022 var det i alt 19 163 bostøttemottakere som eide sin egen bolig. Det er over 6000 flere enn i 2021. Økningen må blant annet sees i sammenheng med at bostøttemottakerne som eier egen bolig har høyere gjennomsnittlig inntekt enn de som leier bolig. I tillegg er eierandelen høyere blant bostøttemottakere som har fått innvilget bostøtte som følge av den midlertidige økningen i inntektsgrensene.

Boligeiere utgjør tretten prosent av bostøttemottakerne ved utgangen av 2022, to prosentpoeng høyere enn i 2021. Husstander med faste trygdeytelser har en høyere andel boligeiere enn øvrige bostøttemottakere, og utviklingen i boligeiere vil ofte følge utviklingen til mottakere med uføretrygd og alderspensjon. Samtidig viser [tabell 9](#) at andelen boligeiere har steget for både mottakere med faste trygdeytelser, og de med midlertidige eller ingen trygdeytelser.

Tabell 9 Boligeiere ved utgangen av året. Andel av bostøttemottakere. 2021–2022.

År	Faste trygdeytelser (%)	Midlertidige eller ingen trygdeytelser (%)
2021	22	6
2022	23	7

For bostøttemottakere som leier bolig, er andelen i kommunal bolig redusert fra 37 prosent ved utgangen av 2021 til 36 prosent ved utgangen av 2022. Antall mottakere i både kommunale og private leieforhold har økt sammenliknet med 2021 som følge av økte inntektsgrensener.

I kapittel 6 sees det nærmere på utviklingen i boutgifter for husstander som henholdsvis leier og eier egen bolig.

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 som vist i [tabell 10](#). 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 10 Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv. Antall, kroner, gjennomsnitt og andel. 2017–2022.

År	Antall husstander	Sum bostøtte (kr)	Gjennomsnitt bostøtte per måned (kr)	Gjennomsnitt boutgifter per måned (kr)	Gjennomsnitt inntekter per måned (kr)	Andel med boutgifter over tak (%)
2017	2 495	29 106 588	2 138	5 432	7 716	20
2018	3 079	44 193 518	2 297	5 618	7 180	22
2019	2 913	42 606 173	2 435	5 783	6 411	20
2020	2 627	43 812 907	2 600	5 952	6 683	18
2021	2 146	37 799 158	2 559	6 103	7 156	19
2022	1 462	26 512 977	2 662	6 455	9 067	19

Utviklingen gjennom 2022 bærer foreløpig ikke bud om noen økning i bruken av private bokollektiv for bosetting av flyktninger; i hvert fall med hensyn til antall som mottar bostøtte. Antallet månedlige mottakere i privat bokollektiv var omtrent på samme nivå ved utgangen av 2022 som på samme tidspunkt i 2021.

4. Endringer i bostøtten i 2022

Dette kapittelet tar for seg endringene som ble gjennomført i bostøtten i 2022 utover den ordinære prisjusteringen. Estimert budsjetteffekt beregnes for det enkelte tiltak isolert, og ser ikke på eventuelle samspillseffekter av tiltak. Følgende endringer ble vedtatt av Stortinget, og gjennomgås kronologisk etter når tiltakene ble gjort gjeldende:

- I forbindelse med at det ble vedtatt å utbetale ekstra strømstøtte til bostøttemottakere ble det også vedtatt å øke inntektsgrensene gjennom å redusere den progressive egenandelen og fjerne formuetillegget. Hensikten var at flere husstander skulle få innvilget bostøtte og dermed også den ekstra strømstøtten. Med virkning fra 1. desember 2021 (utbetalt i januar 2022) ble det progressive leddet i egenandelen nedjustert til 0,12 prosent og formuetillegget fjernet. I første omgang gjaldt dette for utbetalingene i januar-mars, men ble senere utvidet til å gjelde hele 2022. Dette med unntak av formuetillegget som ble beregnet etter ordinær sats igjen fra utbetalingen i april.
- Fra og med 1. januar 2022 ble det progressive leddet i egenandelen nedjustert fra 0,28 prosent til 0,27 prosent. I praksis fikk regelendringen ingen betydning i 2022, ettersom det midlertidige regelverket ble gjeldende gjennom hele året.
- Fra og med 1. januar 2022 økte alle boutgiftstak med 2100 kroner per år.
- Fra og med 1. januar 2022 ble egenandelen senket for husstander med flere enn én person, ved at vekten for bipersoner økte fra 0,1 til 0,13.
- Som følge av at bostøtteregelverket for utbetalingene i januar, februar og mars 2022 ble endret etter at søknadsfristen for utbetalingen i januar var gått ut, instruerte Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) at Husbanken og kommunene skulle etterbehandle søknader som var kommet etter søknadsfristen for ovennevnte utbetalinger, så lenge disse ble sendt Husbanken før 1. april 2022. Formålet var å bidra til at flest mulig av dem som har krav på bostøtte i denne perioden faktisk søkte.

Midlertidige tiltak – redusert egenandel og formuetillegg

I forbindelse med ekstra utbetalinger til bostøttemottakere som følge av høye strømpriser ble også regelverket tilpasset, slik at flere husstander fikk rett på den ekstra strøm utbetalingen. Tilpasningen gjaldt følgende:

- Det progressive leddet i egenandelen ble justert fra 0,28 prosent ved utbetalingen i desember 2021 til 0,12 prosent. Dette medførte at alle husstander med omregnet inntekt høyere enn grensen for det progressive leddet fikk lavere egenandel lagt til grunn. Lavere egenandel medførte også at inntektsgrensene økte betydelig. Tilpasningen i utgangspunktet innført for utbetalingene i januar til mars, men ble deretter utvidet i flere omganger og til slutt for hele 2022.
- Formuetillegget som legges til inntekten ved beregning av bostøtte ble satt til 0 prosent, og dermed i praksis fjernet for utbetalingene i januar til mars. Fra og med utbetalingen i april ble formuetillegget satt tilbake til 65 prosent.

I den videre gjennomgangen vil budsjetteffekten av tiltakspakken gjennomgås samlet.

Tiltakene medførte at inntektsgrensene økte, og særlig for større husstander. Som man ser av [tabell 11](#) økte den ordinære inntektsgrensen for enslige mottakere i kommunegruppe 4 med 2800 kroner, og samme økning for enslige alderspensjonister. Tilsvarende inntektsgrense for et par med tre barn økte med 7400 kroner, mens det for enslige unge uføre økte med cirka 2200 kroner.

Tabell 11: Ordinære inntektsgrenser per måned i bostøtten, ulike husstandstyper i kommunegruppe 4. Før og etter tiltak. Kroner.

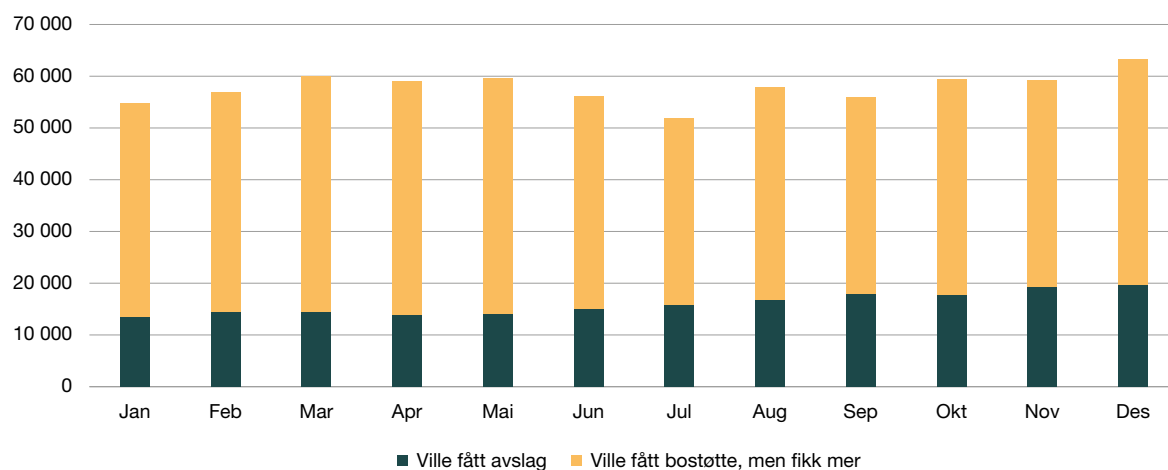
Inntektsgrenser	Før	Etter
Ordinær – enslig	19 814	22 617
Ordinær – par med tre barn	33 694	41 090
Enslig alderspensjonist	20 200	22 989
Enslig ung ufør	22 520	24 743

Totalt sett hadde de midlertidige tiltakene en effekt, altså medførte det økt bostøtte på om lag 473 millioner kroner.

Kostnaden på tiltaket var på om lag 40 millioner kroner hver måned, men med noe variasjon fra måned til måned. Måneden med høyest kostnad var utbetalingen i desember, da det lå på i overkant av 43 millioner. I tillegg til at kostnadene falt noe den måneden formuestillegget falt bort, var det også et bortfall i måneder med utbetaling av feriepenger og etterbetaling av trygd; måneder det er vanlig at antall bostøttemottakere reduseres.

Figur 10 viser at antallet bostøttemottakere som ble omfattet av tiltaket, varierte betydelig fra måned til måned, fra om lag 52 000 mottakere i måneden med lavest antall berørte til over 63 300 som fikk økt bostøtte i desember. Særlig har det vært en økning av husstander som ikke ville fått innvilget bostøtte uten de midlertidige tiltakene. Dette antallet lå på om lag 13 400 i januar, men hadde økt til i underkant av 20 000 for utbetalingen i desember.

Figur 10: Bostøttemottakere berørt av tiltak, gruppert etter status uten tiltak. Antall. Per utbetalingsmåned i 2022.



Som vist i [tabell 12](#) er det klart størst andel bostøttemottakere som ikke ville fått bostøtte uten midlertidige tiltak blant husstander med uføretrygd. Uten tiltakene ville over halvparten av

bostøttemottakerne ved utgangen av 2022 med innvilget uføretrygd som ung ufør fått avslag. Over 2000 barnefamilier med uføretrygd har fått innvilget bostøtte som følge av tiltakene.

Tabell 12: Midlertidige mottakere av alle mottakere i hver brukergruppe. Andel. Desember-termin 2022.

Brukergruppe	Andel midlertidige mottakere (%)
Unge uføre	58
Andre uføre	45
Alderspensionister	16
Midlertidige trygdeytelser	11
Uten trygdeytelser	9

Det er verdt å merke seg at minsteytelsen for en enslig uføretrygdet var i underkant av 22 000 kroner per måned før justeringen i mai. Som vist av inntektsgrensene i [tabell 11](#) var det derfor mange uføretrygdede som ble berettiget bostøtte som følge av de midlertidige tiltakene. For enslige unge uføre var minsteytelsen 25 800 kroner, og dermed høyere enn også den nye inntektsgrensen. I noen av de andre kommunegruppene gjorde den økte inntektsgrensen at også unge uføre som ikke er omfattet av den varige overgangsordningen fra 2015 kunne få bostøtte.

Blant husstander som ville fått bostøtte uten tiltak, men der tiltaket har gitt økt utbetaling, fikk mottakerne i snitt 613 kroner mer i bostøtte for desember 2022 enn de ellers ville fått.

Når det gjelder fjerningen av formuetillegget var det om lag 2000 husstander som fikk økt bostøtte som følge av tiltaket. Av disse var om lag to av fem husstander boligeiere, mens resten var leietakere. Antall boligeiere falt med om lag 500 fra bostøtteutbetalingen i mars til april når tiltaket opphørte. Utover året økte antall boligeiere igjen, og ved utbetalingen i desember var det over 13 500 boligeiere som mottok bostøtte. Det var om lag 300 flere enn ved utbetalingen i mars da formuestillegget var fjernet.

Redusert progresjon ved beregning av egenandel

Som nevnt innledningsvis i kapittelet fikk tiltaket ingen praktisk effekt i 2022, ettersom de midlertidige tiltakene som ble innført justerte progresjonssatsen lavere (0,12 pst.) enn endringen som ble innført i statsbudsjettet for 2022 (0,27 pst.). Dersom de midlertidige tiltakene ikke hadde vært innført ville den estimerte tiltakseffekten i 2022 vært på om lag 10 millioner kroner.

Økte boutgiftstak

Boutgiftstakene økte for alle husstander med 2100 kroner årlig, som utgjør 175 kroner per måned, fra og med 1. januar 2022. Andelen med boutgifter over tak ble redusert med i overkant av tre prosentpoeng samme måned til 70,3 prosent, sammenliknet med 73,7 prosent som andelen ville vært dersom takene ikke hadde blitt økt. Beregnet budsjetteffekt for tiltaket i 2022 var på om lag 110 millioner kroner.

For husstander som hadde boutgifter over tak også etter økningen, innebar tiltaket økt bostøtte på 129 kroner per måned.

Samtidig var ikke økningen nok til å holde tritt med bostøtttemottakernes boutgifter, om man ser det opp mot andel som har boutgifter over tak. Andelen med boutgifter over tak falt som nevnt med over tre prosentpoeng da tiltaket ble innført. Selv om boutgiftstakene også ble prisjustert i juni, så økte andelen gjennom året til 74 prosent blant de som mottok bostøtte for desember 2022. I kapittel 6 ser analysen nærmere på bostøtten i sammenheng med høye boutgifter blant lavinntektshusstander.

Økt vekting for omregning av inntekt

Husstandens inntekt som inkluderes i grunnlaget for bostøtteberegningen blir omregnet før utregning av egenandel. Fra og med 1. januar 2022 ble vektingen av alle personer utover hovedsøker endret fra 0,1 til 0,13. I praksis betyr dette at inntekten som legges til grunn ved beregning av bostøtte blir lavere for husstander med flere personer. Alle flerpersonsshusstander der inntekten er høy nok til at de i bostøtteberegningen får lagt til grunn mer enn bare minste egenandel, vil få lavere egenandel og økt bostøtte. I tillegg økte inntektsgrensene, noe [tabell 13](#) viser^{e)}:

Tabell 13: Ordinære inntektsgrenser per måned i bostøtten, ulike husstandsstørrelser. Før og etter tiltak. Kroner.

Inntektsgrenser – antall personer	Før	Etter
1 person	22 617	22 913
2 personer	27 856	28 944
3 personer	32 089	34 018
4 personer	36 477	39 366
5 personer	41 090	44 598

Budsjettkostnaden for tiltaket i 2022 er beregnet til om lag 100 millioner kroner. Det gjorde at gjennomsnittlig cirka 2000 flere husstander med mer enn én person, hvorav flesteparten er barnefamilier, fikk bostøtte hver måned.

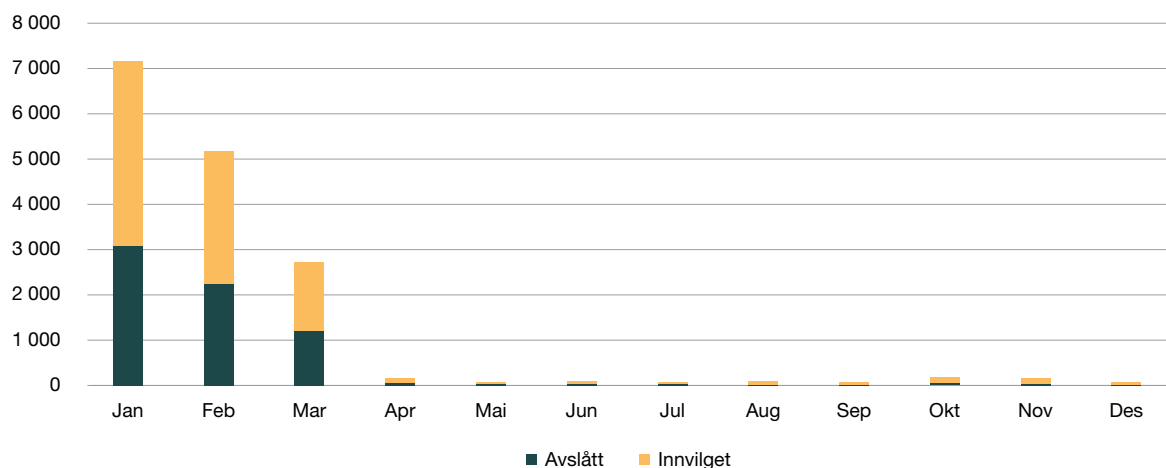
En husstand i Oslo med to voksne lønnsinntakere med en samlet bruttoinntekt på 500 000 kroner per år, 41 667 kroner per måned, og tre barn under 18 år ville uten tiltaket fått utbetalt om lag 3000 kroner i bostøtte etter prisjusteringen i 2022. Med tiltaket blir utbetalingen på over 4100 kroner, en økning på over 1100 kroner. Effekten av tiltaket vil variere betydelig ut fra blant annet antall personer i husstanden og husstandens bruttoinntekt.

Utvidet frist for etterbehandling av søknader

For at flere husstander som hadde rett på bostøtte, men som ikke hadde søkt innen fristen, skulle få tilgang på den ekstra strømstøtten, ble det gitt instruks fra regjeringen til Husbanken og kommunene om å etterbehandle saker for utbetalingene i januar, februar og mars så lenge søknaden var innkommet innen 1. april 2022.

Normalt sett etterbehandles det i snitt cirka 100 saker hver eneste måned, men instruksjonen åpnet for at et betydelig antall husstander sendte inn søknad i etterkant av søknadsfristen. Som vist i figur 11 ble over 15 000 saker etterbehandlet for de tre månedene, og av disse ble cirka 57 prosent innvilget. For utbetalingen i januar gjorde det at over 4000 husstander fikk innvilget bostøtte og ekstra strømstøtte. Totalt var det over 8000 husstander som søkte om etterbehandling, hvor i overkant av 5200 av disse også fikk bostøtte for minst én av de tre månedene.

Figur 11: Husstander med etterbehandlet søknad per termin. Antall. 2022.



5. Strømutbetalinger i 2022

2022 var et år preget av høye strømpriser. For å bistå husstander med lav inntekt og høye boutgifter, vedtok Stortinget flere ekstra utbetalinger til mottakere av bostøtte som hjelp til å dekke høye strømutgifter. Det ble totalt sett gitt en ekstra

strømutbetaling til alle bostøttemottakere i åtte måneder i 2022. [Tabell 12](#) viser hvor mye som ble utbetalt per måned til hver enkelt husstand og totalt.

Tabell 14: Fakta om ekstraordinær strømstøtte i 2022, per utbetalingsmåned.

Utbetalingsmåned	Støttebeløp per husstand + ekstra husstandsmedlemmer	Utbetalt i mill. kr	Antall husstander
Januar	1 500 + 150	139	86 039
Februar	2 500 + 150	237	90 380
Mars	2 500 + 150	254	97 172
April	1 000 + 150	108	96 161
Mai	1 000 + 150	109	97 426
Juni	1 000 + 150	102	90 841
Juli	0	0	84 494
August	0	0	95 468
September	0	0	91 026
Oktober	0	0	96 086
November	2 000 + 150	201	94 501
Desember	2 500 + 150	264	100 848

Totalt ble det utbetalt i overkant av 1,4 milliarder kroner i strømstøtte til om lag 136 000 husstander som mottok bostøtte i én eller flere måneder som var omfattet av ekstraordinære strømutbetalinger.

6. Hvor treffsikker er bostøtten? Bostøtten sett opp mot eksterne mål for høye boutgifter og lave inntekter

Bostøtte skal sikre at husstander med lave inntekter og høye boutgifter kan skaffe og beholde en egnet bolig. Formålsparagrafen definerer ikke hva som faller innunder denne definisjonen. Det kan derfor være nyttig å vurdere hvor godt bostøtteordningen treffer husstander som har høye boutgifter og lave inntekter.

I den første delen av kapittelet vurderes definisjonen av høye boutgifter i lys av hvor høye boutgifter man får inkludert i beregningen av bostøtte (boutgiftstakene) opp mot prisnivået i leiemarkedet basert på tall fra SSB. Ut fra dette vurderes også konsekvensene av å justere boutgiftstakene, slik at bostøtten i større grad beregnes med bakgrunn i de faktiske boutgiftene som lavinntektshusstander må betale for en egnet bolig.

Deretter rettes oppmerksomheten mot definisjonen av lav inntekt, og inntektsgrensene i bostøtten sammenliknes med lavinntektsgrensen i EU. Videre ser analysen på hvordan bostøtten bidrar til å dempe

boutgiftenes belastning på husstandenes økonomi i ulike inntektssegmenter, og hva budsjettkostnaden for potensielle tiltak vil være dersom der de ovennevnte inntektsgrensene i større grad harmoniseres.

Høye boutgifter, boutgiftstak og prisnivået i leiemarkedsundersøkelsen

Bostøtten skal bidra til å dempe belastningen av høye boutgifter for lavinntektshusstander. Samtidig er det slik at boutgifter over en øvre grense (boutgiftstaket) ikke utløser bostøtte. Dette boutgiftstaket skal reflektere et rimelig nivå av boutgiftene for boliger av en tilfredsstillende standard. Hva som er en tilfredsstillende standard, 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. I [tabell 15](#) presenteres hvilke kommuner som inngår i de fire gruppene med ulikt boutgiftstak.

Tabell 15: Kommunegrupper 2022.

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

I [tabell 16](#) presenteres månedlig boutgiftstak ved utgangen av 2022 etter husstandsstørrelse for de fire kommunegruppene. Boutgiftstaket kommer fram av forskrift om bostøtte, og viser øvre grense for årlige boutgifter som inngår i utregningen av bostøtte etter husstandsstørrelse, med et fast tillegg for kommunegruppe 1, 2 og 3. Tilleggsbeløpet for kommunegruppe 1, 2 og 3 er det samme uavhengig av husstandsstørrelse, og er høyest for kommunegruppe 1 og lavest for kommunegruppe 3.

En sammenlikning av de månedlige boutgiftstak i [tabell 16](#) med tilsvarende oversikt ved utgangen av 2021, viser at boutgiftstaket har økt med mellom tre og 4,4 prosent, noe som tilsvarer en økning på mellom 269 og 361 kroner i måneden. Økningen har relativt sett vært størst for enpersonshusstander i kommunegruppe 4 (fire prosent økning) og minst for husstander med fem personer eller med i kommunegruppe 1 og 2 (tre prosent økning).

Tabell 16: Boutgiftstak per måned etter husstandsstørrelse og kommunegruppe. Kroner. Desember 2022.

Kommunegruppe	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer +
1	8 385	9 943	10 826	11 709	12 592
2	7 741	9 299	10 182	11 065	11 948
3	7 281	8 839	9 722	10 605	11 488
4	6 361	7 919	8 802	9 685	10 568

Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) til SSB er en årlig undersøkelse om husleienivåer. Datainnsamlingen gjennomføres i hovedsak i oktober hvert år, og de sist oppdaterte tallene fra undersøkelsen kom i desember 2022. Husleienivåene som kommer fram i undersøkelsen kan brukes som et referansepunkt for vurderinger av boutgiftstaket i bostøtteordningen. Ifølge SSB er gjennomsnittsleiene i LMU ikke direkte sammenliknbare mellom årganger, da hver årgang bygger på uavhengige utvalg, og utleieobjektene derfor kan være ulike med hensyn på variabler som er viktige for fastsettelse av leien.

I [tabell 17](#) presenteres gjennomsnittlig månedlig leie etter antall rom i ulike byer og tettsteder. Tabellen viser at det er betydelig forskjeller i gjennomsnittlig månedlig leie etter geografi. Ikke overraskende er leieprisen høyere i de store byene enn på små og mellomstore tettsteder, men det er også stor forskjell i leieprisen mellom de store byene. Leieprisene er betydelig høyere i Oslo og Bærum enn i de øvrige byene. For en toroms i Oslo er snittprisen nesten 12 800 kroner, mens gjennomsnittsprisen for en toroms i Trondheim og Akershus utenom Bærum er i overkant av 10 000 kroner, 9620 kroner i Bergen og 9060 kroner i Stavanger.

Tabell 17: Gjennomsnittlig månedlig leie etter antall rom for utvalgte geografiske enheter (leiemarkedsundersøkelsen). Kroner. 2022.

Antall rom	Hele landet	Akershus		Bergen	Trondheim	Stavanger	Tettsted		
		Oslo og Bærum	utenom Bærum				Tettsted 20 000 +	Tettsted 2 000–19 999	mindre enn 2000 og spredt
1 rom	8 050	9 660	–	6 880	7 590	–	6 520	5 370	–
2 rom	9 880	12 770	10 290	9 620	10 160	9 060	8 470	7 390	6 200
3 rom	11 560	15 680	12 150	11 420	12 100	11 220	9 990	8 510	7 030
4 rom	12 990	19 370	13 090	13 970	15 280	–	11 440	9 470	7 880
5 rom eller flere	14 180	22 780	14 680	17 050	20 240	–	13 720	10 550	8 510

I [tabell 18](#) er det gjort en beregning av differansen mellom boutgiftstaket i bostøtteordningen og den gjennomsnittlige leien for leiligheter med ulikt antall rom som kommer fram i LMU 2022. Inndelingen i geografiske enheter i LMU er annerledes enn kommunegruppene som brukes i beregningen av bostøtte. I bostøtteordningen er det antall personer i husstanden som avgjør boutgiftstaket, mens i LMU

er gjennomsnittlig leiepris oppgitt for leiligheter med ulikt antall rom. Boutgiftstaket og leieprisene i LMU er dermed ikke direkte sammenliknbare, men ved å ta utgangspunkt i at boenheten skal ha like mange rom som antall personer i husstanden, så kan man få en indikasjon på forskjellen. Negative tall i [tabell 18](#) betyr at den gjennomsnittlige husleien som kommer fram av LMU er høyere enn boutgiftstaket.

Tabell 18: Differanse mellom boutgiftstak for desember 2022 og gjennomsnittlig månedlig leie (leiemarkedsundersøkelsen) 2022. Kroner.

Differanse boutgiftstak – LMU	1 person/ 1 rom	2 personer/ 2 rom	3 personer/ 3 rom	4 personer/ 4 rom	5 personer +/ 5 rom +
Oslo – Oslo og Bærum	-1 275	-2 827	-4 854	-7 661	-10 188
Bergen	861	-321	-1 238	-2 905	-5 102
Kommunegruppe 3 – tettsted 20 000 +	-159	-551	-1 188	-1 755	-3 152
Kommunegruppe 4 – tettsted 2000–19 999	991	529	292	215	18

Husbankens egne tall i [tabell 19](#), viser at 74 prosent av dem som fikk innvilget bostøtte ved utgangen av året hadde høyere boutgifter enn boutgiftstaket. En økning på nesten fire prosentpoeng sammenliknet med tilsvarende tall i januar.

Det er dermed ikke overraskende at [tabell 18](#) viser at gjennomsnittssleien i de aller fleste kategoriene

er høyere enn boutgiftstaket. Det er en tydelig tendens til at differansen mellom gjennomsnittlig leie og boutgiftstak er høyere jo større husstander/leiligheter det er snakk om, og at forskjellen er aller størst i Oslo/Oslo og Bærum. For husstander med fem personer i Oslo er boutgiftstaket over 10 000 kroner lavere enn gjennomsnittssleien for en femromsleilighet i Oslo og Bærum.

Tabell 19: Gjennomsnittlige boutgifter og andel med boutgifter over tak for bostøttemottakere. Terminmånedene januar og desember 2022. Kroner og Andel.

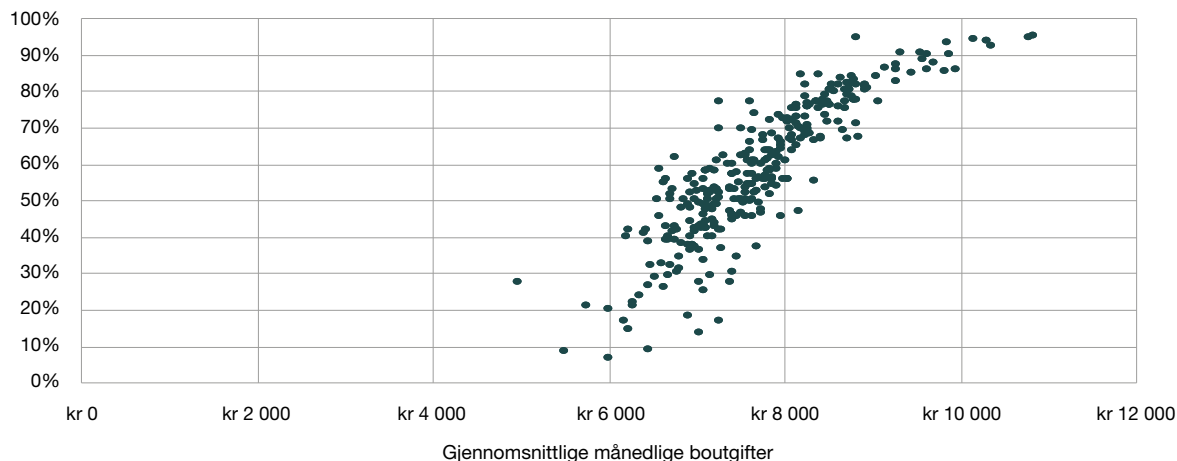
Terminmåned	Gjennomsnittlige boutgifter	Andel over tak (%)
Januar	108 181	70,3
Desember	112 216	74,0

Det er verdt å påpeke at sammenlikningen med utgangspunkt i gjennomsnittspriser til dels skjuler store forskjeller mellom kommuner, særlig i kommunegruppe 4. I figur 12 er alle kommuner i kommunegruppe 4 med over ti eller flere bostøttemottakere for desember 2022 presentert som en prikk i figuren ut ifra andel med boutgifter over tak og gjennomsnittlige boutgifter for mottakerne i kommunen. Som man ser varierer det

fra kommuner med gjennomsnittlige boutgifter per måned på under 6000 kroner og under ti prosent med boutgifter over tak, helt til kommuner med over 10 000 kroner i gjennomsnittlige boutgifter per måned og over 90 prosent med boutgifter over tak. Men taket disse kommunene får lagt til grunn ved beregning av bostøtte er det samme. Tallene viser at det er behov for å vurdere den geografiske inndelingen av boutgiftstak regelmessig.

Figur 12: Boutgifter over tak og gjennomsnittlige månedlige boutgifter, kommuner med flere enn ti bostøttemottakere i kommunegruppe 4. Prosent og kroner. Desember-termin 2022.

Andel med boutgifter over tak



Hva er effekten av å øke boutgiftstakene til gjennomsnittlig husleie?

I [tabell 20](#) presenteres det hvilken effekt det hadde hatt på beregnet bostøtte dersom man økte boutgiftstaket i ordningen tilsvarende gjennomsnittlige leiepris fra LMU. I eksempelet er bostøtten beregnet for en husstand som hadde samlet inntekt på 284 000 kroner før skatt, som var den øvre inntektsgrensen for de ti prosentene av husstandene med lavest inntekt i 2021¹⁾. Det er beregnet bostøtte for en husstand med en person (enslig alderspensjonist) og en husstand med fire personer i Oslo og Bærum, Trondheim og et tettsted med 20 000 innbyggere eller mer.

Boutgiftene i tabellen er satt til gjennomsnittlig leie for en ettroms for husstanden med en person og en fireroms for husstanden med fire personer²⁾. I kolonnene med overskriften «forskrift» er beregningen av bostøtte for eksempelhusstanden gjort med boutgiftstaket slik det står i forskriften I kolonnene med overskriften «LMU» er beregningen av bostøtte for eksempelhusstanden gjort med boutgiftstak lik faktisk boutgift i henhold til gjennomsnittlig leie i LMU. Forskjellen mellom de kolonnene vil dermed i praksis gjenspeile hvor stor forskjell det ville vært i beregnet bostøtte dersom man fjernet boutgiftstaket og la gjennomsnittlig leiepris i LMU til grunn i beregningen. I tabellen oppgis beregnet bostøtte per måned.

[Tabell 20](#) viser at for enpersonshusstander så er det kun i Oslo (kommunegruppe 1) det utgjør en betydelig forskjell i beregnet bostøtte å heve boutgiftstaket tilsvarende leiepris i LMU. Her er imidlertid forskjellen i beregnet bostøtte på nesten 1000 kroner i en enpersonshusstand. For en husstand med fire personer vil beregnet bostøtte for en husstand i Oslo øke fra 6185 kroner i måneden til 11 831 kroner i måneden, dersom man legger faktiske boutgifter i henhold til LMU til grunn i beregningen i stedet for boutgiftstaket i dagens forskrift. I løpet av et helt år utgjør det i underkant av 70 000 kroner.

I Trondheim (kommunegruppe 2) utgjøre forskjellen i beregnet bostøtte for en husstand på fire personer i overkant av 3000 kroner per måned, med en økning fra 5710 kroner til 8816 kroner. For en husstand på et stort tettsted med mer enn 20 000 innbyggere (kommunegruppe 4) vil en endring av boutgiftstaket tilsvare en økning i beregnet bostøtte på cirka 1300 kroner i måneden, fra 4693 kroner til 5986 kroner.

Tabell 20: Beregnet bostøtte per måned med dagens boutgiftstak og boutgiftstak lik LMU. Kroner.

Boligbehov	Forskrift – Oslo	LMU – Oslo og Bærum	Forskrift – Trondheim	LMU – Trondheim	Forskrift – kommune-gruppe 4	LMU – Tettsted 20 000+
1 person – 1 roms	1 650	2 589	1 175	1 064	158	275
4 personer – 4 roms	6 185	11 831	5 710	8 816	4 693	5 986

Det er utfordrende å beregne de totale budsjettkostnadene ved en slik endring, ettersom det også vil kreve en endring i den nåværende inndelingen av kommuner i bostøtteforskriften. Om man trekker argumentet et steg lengre, og legger til grunn at bostøtten skal støtte de utgiftene husstandene faktisk har og ikke begrenses av et tak^h), så er det tidligere estimert til en kostnad på mellom 1,1 og 1,3 milliarder kroner hvert år. Med bakgrunn i det kan vi estimere at en tilpasning av boutgiftstakene til LMU ville kostet mellom 0,5 og én milliard kroner hvert år.

Sammenlikningene med eksterne mål for leieprisnivå, viser at grensen for godkjente boutgifter som ligger til grunn for beregning av bostøtte virker å være betydelig lavere for de fleste husstander enn prisenivået husstandene møter i markedet. Bostøtten avhjelper dermed ikke høye boutgifter fullt ut, og har dermed et potensial som virkemiddel for å bistå disse husstandene ytterligere med å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I tillegg vil bostøtten bidra til å redusere konsekvensene av fattigdom, særlig blant familier med barn.

Eiendom Norges leieprisstatistikk viser at leieprisen i de fire største byene har økt med 7,5 prosent i løpet av 2022, noe som omtales som en historisk sterk oppgang. Husleieloven gir anledning til å justere husleien etter konsumprisindeksen som i 2022 endte på 5,8 prosent, noe som betyr at det ligger an til en betydelig økning i leieprisene. I tillegg til den generelle prisøkningen som har vært svært høy, så er det et sterkt press på leiemarkedet med bosetting av et stort antall flyktninger og høyere renter. Dette kan bidra til å presse boutgiftene ytterligere opp for bostøttemottakerne kommende år.

Lave inntekter, EU60 inntektsgrenser og boutgiftenes belastning på husholdningens økonomi

Bostøtten skal sikre at husstander kan skaffe og beholde tilfredsstillende boforhold selv om den har lave inntekter. Den øvre inntektsgrensen for å motta bostøtte er bestemt av samspillet mellom den øvre grensen for boutgiftene, boutgiftstaket, opptrappingen av egenandelen ved økende inntekt og størrelse på minste utbetalte beløp i bostøtte. Ettersom boutgiftstakene varierer med antall husstandsmedlemmer og kommunegruppe man bor i, vil også den implisitte øvre inntektsgrensen variere med disse faktorene. [Tabell 21](#) viser ordinær øvre inntektsgrense ved utgangen av 2022 for noen utvalgte husstandstyper.

Tabell 21: Høyeste inntekt (skattbar inntekt før skatt) som gir bostøtte ved utgangen av 2022, per måned. Kroner.

Kommunegruppe	Én person i familie	To personer i familien	Tre personer i familien	Fire personer i familien
Kommunegruppe 1	27 071	33 316	38 723	44 454
Kommunegruppe 2	26 008	32 226	37 579	43 240
Kommunegruppe 3	25 205	31 432	36 694	42 293
Kommunegruppe 4	23 549	29 730	34 921	40 470

De til dels mye høyere inntektsgrensene i 2022 enn i 2021, henger som tidligere nevnt sammen med at inntektsgrensene var midlertidig forhøyet gjennom hele 2022 for at flere husstander skulle motta ekstraordinær strømstøtte. Det er derfor et viktig poeng at inntektsgrensene som brukes i sammenlikningene videre forholder seg til et regelverk som i skrivende stund kun gjelder ut bostøtteutbetalingen i juli 2023. Inntektsgrensene

etter ordinært regelverk er lavere, men siden analysen baserer seg på dataene for 2022, forholder også sammenlikningene seg til det midlertidige regelverket.

Inntektsgrensene ved utgangen av 2022 kan man så sammenligne med de såkalte lavinntektsgrensene. Disse grensene er definert som å være lik 60 prosent av medianinntekten per forbruksenhet etter skatt¹⁾.

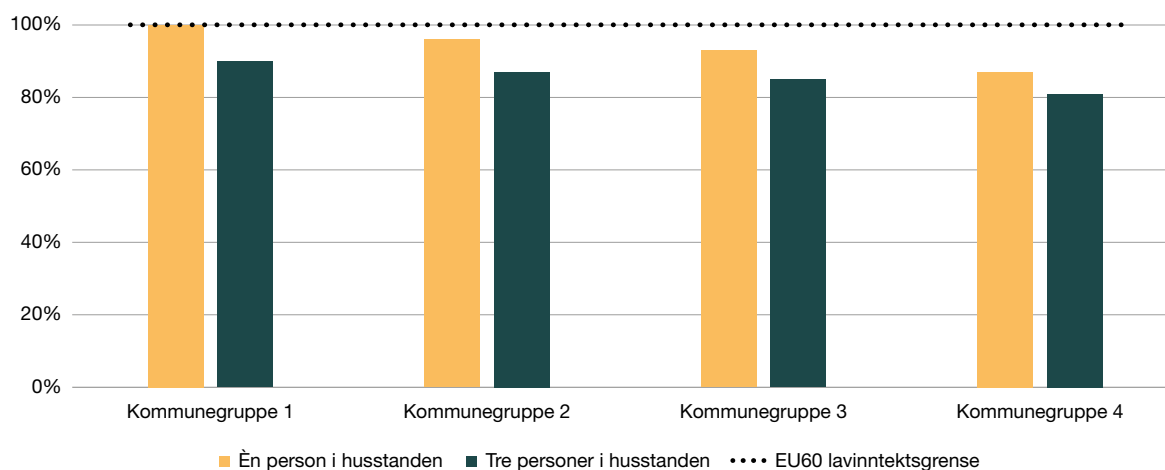
Tabell 22: Beregnede lavinntektsgrenser før skatt. Kroner.

Husstandstype	Inntekt per måned	Inntekt per år
Enslig	27 000	324 000
Enslig forsørger med 2 barn	43 200	518 400

I kommunegruppe 1 (Oslo) vil alle enslige med inntekt under EU60-grensen kunne få bostøtte. I de andre kommunegruppene vil noen enslige med inntekter opp mot lavinntektsgrensen likevel ha for høy inntekt til å kunne få bostøtte. Enslige forsørgere

måtte i 2022, ha inntekter godt under EU60-grensen for lav inntekt. Figur 14 illustrerer hvor nærme inntektsgrensene for eksempelhusstandene i [tabell 22](#) er EU60 lavinntektsgrensen fordelt per kommunegruppe.

Figur 13: Inntektsgrensene for husstander med én eller tre personer per kommunegruppe, som andel av EU60 lavinntektsgrense. Prosent. 2022.



En kan tenke seg et scenario der bostøtten styrkes, slik at alle husstander i husholdstypene i figur 14 som havner under lavinntekstgrensen er berettiget bostøtte. Budsjettkostnaden for en slik endring er anslagsvis mellom 1,1 og 1,4 milliarder kroner, om man også inkluderer kostnaden for den midlertidige reduksjonen av egenandel.

Bostøtten dekker et relativt stort spenn i fordelingen av skattbar inntekt (før skatt) som vist i [tabell 23](#) og [24](#), der bostøttemottakerne er fordelt i ti grupper basert på bruttoinntektsnivået. Den rollen bostøtten spiller i ulike deler av inntektsfordelingen er derfor forskjellig. Merk at det finnes noen urimelige ekstremverdier i dataene. Spesielt gjelder dette rapporterte boutgifter fra bostøtteregisteret. [Tabell 23](#) og [24](#) rapporterer derfor medianverdier heller enn gjennomsnitt. Tabellen viser at det er store inntektsforskjeller blant de enslige som får bostøtte, mens variasjonen i boutgifter er klart mindre.

Tabell 23: Median skattbar inntekt, bostøtte og boutgift per måned etter desil i inntektsfordelingen blant bostøttmottakere, enslige. Kroner. Desember 2022.

Inntektsdesil	Inntekt	Bostøtte	Boutgift
1.	0	3 306	7 895
2.	3 332	3 306	7 824
3.	11 440	3 068	7 700
4.	17 160	2 294	7 767
5.	17 930	2 136	8 000
6.	19 383	1 655	7 833
7.	19 402	1 655	7 619
8.	21 082	1 289	8 242
9.	23 039	820	8 552
10.	25 260	635	9 628

Fordelingene av skattbar inntekt, boutgifter og bostøtte blant bostøttmottakere med tre husstandsmedlemmer likner mye på fordelingen blant enslige, men med den forskjellen at nivået

ligger høyere for husstander med tre medlemmer. Det er også påfallende at boutgiftene for trepersonshusstander knapt varierer mellom inntektsdesilene.

Tabell 24: Median skattbar inntekt, bostøtte og boutgift per måned etter desil i inntektsfordelingen blant bostøttmottakere, husstander med tre personer. Kroner. Desember 2022.

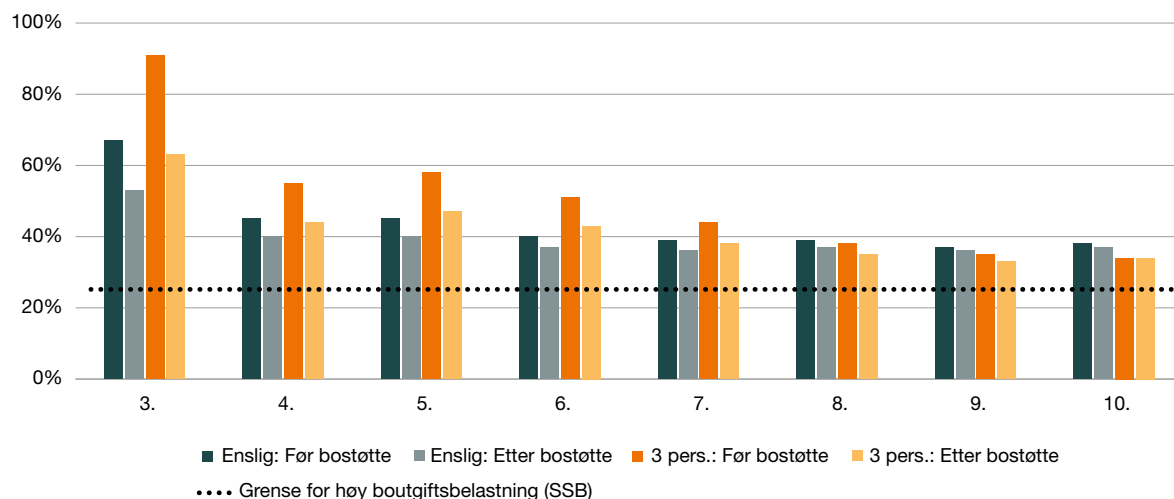
Inntektsdesil	Inntekt	Bostøtte	Boutgift
1.	0	5 105	11 000
2.	1 266	5 105	11 402
3.	11 480	5 105	10 500
4.	18 240	4 471	10 000
5.	19 121	4 438	11 100
6.	20 902	4 261	10 712
7.	23 521	3 670	10 407
8.	27 456	2 712	10 500
9.	30 557	1 605	10 552
10.	34 307	820	11 833

Basert på [tabellene 23](#) og [24](#) kan man illustrere andelen som boutgiften før og etter bostøtte utgjør av den skattbare inntekten. Dette er en interessant størrelse, men den kan kanskje ikke tolkes direkte som en boutgiftsbelastning for alle, da noen husstander også har ikke-skattbare inntekter.

Figur 14 som viser boutgiftene før og etter bostøtte som andel av skattbar inntekt på ulike inntektsdesiler, viser noen klare og interessante trekk. Først har man en gruppe på mer enn 20 prosent blant enslige og tre-personshusstander

med bostøtte, hvor boutgiftene utgjør mer enn de samlede skattbare inntektene både før og etter bostøtte. Når man kommer noe høyere opp i inntektsdesilene, eksempelvis 5. til 7. inntektsdesil, ser man at bostøtte spiller en viktig rolle i å redusere boutgiftenes andel i mottakernes totale budsjett. I 5. inntektsdesil presser bostøtten ned andelen som boutgiften utgjør av skattbar inntekt med 12 prosentpoeng (fra 44 til 32 prosent). Blant husstander med tre personer er den tilsvarende reduksjonen 24 prosentpoeng.

Figur 14: Boutgiftenes andel av husstandens bruttoinntekt, før og etter bostøtte, inntektsdesil 3 til 10 blant bostøttemottakere. Prosent. 2022.



Bostøtte kan være et viktig bidrag i husstands-budsjettene. Den muliggjør å skaffe seg, eller å beholde, en egnet bolig. Bostøtten gjør det også mulig å holde oppe konsumet av andre varer og tjenester. Dette har blitt særlig aktualisert i 2022. En rapport fra SIFO¹⁾ viser at omkring 130 000 husstander befinner seg i alvorlige økonomiske vanskeligheter, og ytterligere 280 000 husstander sliter økonomisk.

Figuren med boutgiftsbelastning før og etter bostøtte viser imidlertid at bostøtten i dag har en avgrenset effekt hvis målet er å redusere boutgiftsbelastningen til 25 prosent. Blant de tre nederste desilene i inntektsfordelingen blant par med ett barn, er bostøtten 5105 kroner. For eksempel i tredje desil reduserer bostøtten boutgiftsbelastningen fra 91 til 63 prosent. Også på de andre desilene for både én- og tre-personshushold er boutgiftsbelastningen etter bostøtte relativt høy.

Bostøtten har en struktur og utforming som gjør at den har et potensial til å være et potent virkemiddel, både når det gjelder bolig- og fordelingspolitikk. De meget høye observerte boutgiftsbelastningene peker mot at dette potensialet ikke er utløst. Det er vanskelig å se at man kan utløse potensialet uten å legge inn en økonomisk styrkning. Dette kan gjøres på ulike måter. Ønsker man å redusere boutgiftsbelastningen (prosentvis) likt for alle mottakere ved å øke bostøtten, kan man øke dekningsandelen fra dagens nivå. Ønsker man å trekke ned boutgiftsbelastningen for dem med de høyeste boutgiftene, må boutgiftstakene heves. Andre fordelingsprofiler kan oppnås med å justere på egenandelens inntektsavhengighet.

Slik bostøtten er utformet vil forskjellen i boutgiftsbelastning være ganske lik rett over og rett under bostøttens implisitte inntektsgrense. Bostøtten trappes ned mot minste utbetaling etter hvert som inntekt går mot den øvre grensen. Det betyr at rett under inntektsgrensen er bostøtten så lav at det ikke vil være særlig forskjell på boutgiftsbelastningen på de to sidene av inntektsgrensen.

Dette kapitlet har vist både at inntektsgrensene i bostøtteordningen er lavere for de fleste husstandstyper enn lavinntektsgrensen EU60, og at nivået på boutgiftstakene gjør at husstander med gjennomsnittlig høye boutgifter ikke får lagt til grunn hele bokostnaden når bostøtten skal beregnes. Kapitlet gir også et overslag på budsjettkostnadene, dersom bostøtten skulle tilpasses eksterne mål for høye boutgifter og lave inntekter.

Bostøtten inngår som en del av en større bolig- og velferdspolitisk virkemiddelpakke, og poenget med dette kapitlet er ikke å fastslå hva bostøtten burde vært. Det er en langt mer kompleks og sammensatt diskusjon. Derimot kan man fastslå at bostøtten har et uforløst potensial til å virke enda mer kraftfullt innenfor gjeldende formålsbestemmelse enn den gjorde i 2022.

7. Ny kunnskap om bostøtten i 2022

2022 var et år med mye aktivitet og rapporter knyttet til bostøtteordningen. Dette kapittelet vil gjennomgå ny kunnskap om bostøtte i 2022.

Bostøtten evaluert av ekspertgruppe

En ekspertgruppe ble oppnevnt av det daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet 17. desember 2020. Formålet var å evaluere dagens bostøtteordning og hvordan den virker sammen med andre statlige og kommunale velferdsordninger. Rapporten ble overlevert kommunal- og distriktsministeren i mai 2022.

Ekspertgruppen påpeker at bostøtten er viktig for mange, og et sentralt virkemiddel i bolig- og sosialpolitikken. De fremhever at omfanget av bostøtte er redusert de siste ti årene, og at bostøtten ikke har holdt tritt med prisutviklingen i boligmarkedet, spesielt i de store byene der både boligprisene og husleiene har økt mest.

I rapporten tar ikke ekspertgruppen stilling til hvor omfattende bostøtten skal være, men legger vekt på at dagens bostøtteordning kan framstå som både vanskelig å forstå, tilfeldig og usammenhengende. Med utgangspunkt i at bostøtten er en offentlig rettighetsordning for husstander med lave inntekter og høye boutgifter, mener utvalget det er behov for en opprydning, og bedre forankring av ordningen i underliggende prinsipper.

Hele rapporten «Bostøtten – opprydning og forankring» kan leses på regjeringens hjemmesider.

Rapporten ble lagt ut på høring, og det ble i alt gitt 46 høringsvar. Blant annet ble det gitt høringsuttalelser fra 14 brukerorganisasjoner og 15 kommuner. Gjennomgående for høringsuttalelsene er at de støtter ekspertgruppens overordnede konklusjoner.

I spørsmålet om bostøtten burde være en statlig eller kommunal ordning, viste ekspertgruppen kun til fordeler og ulemper ved begge løsninger, og ga ingen anbefaling om løsning. Dette var et av punktene der høringsinstansene var tydelige på at de ønsket å beholde bostøtten som en statlig ordning.

Høringsvarene kan også leses på regjeringens hjemmesider.

Kommunal- og distriktsdepartementet har ansvaret for den videre oppfølgingen av rapporten og høringsinnspillene. Husbanken har bistått departementet i dette arbeidet i 2022.

Brukerundersøkelse

Rambøll fikk i oppdrag om å gjennomføre en brukerundersøkelse for den statlige bostøtten i 2022. Rapporten tar for seg hvorvidt den statlige bostøtteordningen oppleves som forutsigbar, forståelig og brukervennlig sett fra et brukerperspektiv. Datamaterialet er basert på spørreundersøkelser, hvor informantene er de som har søkt om statlig bostøtte siden desember 2020.

Resultatene fra brukerundersøkelsen viser at de fleste som mottar bostøtte er fornøyd, at informasjon om ordningen på Husbankens nettsider er bra, og det elektroniske søknadsskjemaet fungerer godt. Søkerne setter også stor pris på at Husbanken automatisk henter inn informasjon om inntekt og formue, og at søknaden fornyes automatisk. Dette oppleves som en forbedring fra tidligere søknadsprosess.

Samtidig viser rapporten at faktorene om avslag og forståelse av regelverk spiller en viktig rolle i helhetsoppfatningen av bostøtteordningen, og foreslår tiltak til forbedring når det kommer til begrunnelsen for avslag og reduserte utbetalinger. Svarene fra undersøkelsen gir også uttrykk for at ordningen kan bli mer kjent blant de som har behov for støtte.

Undersøkelsen gir verdifull informasjon som Husbanken bruker i den videre forvaltningen av ordningen. «Brukerundersøkelsen statlig bostøtte» kan leses i sin helhet på Husbankens hjemmesider.

Rapporter fra Statistisk sentralbyrå (SSB)

Økonomi og levekår for lavinntektsgrupper 2022

Rapporten «Økonomi og levekår for lavinntektsgrupper 2022» fra SSB belyser økonomi og levekår for grupper som er overrepresentert nederst i inntektsfordelingen. De finner blant annet at:

Det er særlig blant aleneboende minstepensjonister, og mottakere av henholdsvis kvalifiseringsstønad og supplerende stønad at vi finner en svært høy andel med lavinntekt på over 70 prosent. Blant de med størst økning i lavinntekt i perioden 2017–2020 finner vi aleneboende uføretrygdede med minsteytelse, uføretrygdede, mottakere av supplerende stønad og personer med nedsatt arbeidsevne.

Rapporten viser også til hvordan en stor andel av personer i de ulike lavinnteksgruppene har høy boutgiftsbelastning og opplever boutgiftene som svært tyngende. Det å motta bostøtte er et økonomisk kjennemerke ved lavinnteksgruppen, og brukes hyppig som referansepunkt i rapporten.

Oppsummering og lenke til rapporten «Økonomi og levekår for lavinntektsgrupper 2022» finnes på hjemmesidene til Statistisk sentralbyrå.

Økonomiske konsekvenser av høye kraftpriser og strømstønad

SSB har analysert virkningen av høye strømpriser og strømstøtteordningene for ulike husstandsgrupper på oppdrag fra Olje- og energidepartementet.

Rapporten viser blant annet at strømstøtteordningen har vært spesielt viktig for lavinntektshusstander, herunder bostøttemottakere. Den påpeker også at forbruksendringer i lavinntektshusstander som følge av høye strømpriser, medfører merkbare velferdsreduksjoner for disse husstandene. Dette skyldes at de allerede har et lavere forbruk, og dermed færre muligheter for substitusjon til andre energibærere.

Oppsummeringer og lenke til rapporten «Økonomiske konsekvenser av høye kraftpriser og strømstønad» finnes på hjemmesidene til Statistisk sentralbyrå.

Referanser

- a) Kommunal- og distriktsdepartementet. [Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot \(bustøttelova\)](#).
- b) Kommunal- og distriktsdepartementet. [Forskrift om bustøtte](#).
- c) Begrepet overgangsordning brukes i omtalen av disse to særordningene. Begge ordningene er gjort varig, slik at begrepet her ikke omtales i sammenheng med at innretningen kun gjelder en overgangsperiode, men at ordningen er innført med henblikk på å kompensere for konsekvensene av overgangen til henholdsvis ny innretning av bostøtteordningen i 2009 og fra pensjon til trygd for uføre fra og med 1. januar 2015.
- d) IMDi per 01.03.2023. [Regler om planlegging og gjennomføring av introduksjonsprogrammet](#).
- e) I tillegg til at dette er inntektsgrenser basert på midlertidig regelverk, er det også verdt å merke seg inntektsgrensene økte som følge av høyere boutgiftstak. Her er det derimot verdt å legge merke til forskjellen mellom enslige og flerpersonshusstander, og hvordan inntektsgrensene øker mer for de største husstandene.
- f) Det er både praktiske og faglige årsaker til at det er utfordrende å fjerne boutgiftstakene helt. Eksempelet er derfor hypotetisk for å skissere den maksimale kostnaden knyttet til endringer i boutgiftstakene, nemlig å fjerne dem helt.
- g) De månedlige leieprisene i LMU 2022 er ganget med 12 for å få gjennomsnittlig leiepris per år.
- h) Det er både praktiske og faglige årsaker til at det er utfordrende å fjerne boutgiftstakene helt. Eksempelet er derfor hypotetisk for å skissere den maksimale kostnaden knyttet til endringer i boutgiftstakene, nemlig å fjerne dem helt.
- i) Den siste publiserte inntektsstatistikken er fra 2021. Lavinntektsgrensen derfra framskrives med en vekstrate på tre prosent. Videre brukes skattekalkulatoren på skatteetaten.no til å beregne hvilken inntekt før skatt man må ha for å oppnå en inntekt lik lavinntektsgrensen.
- j) SIFO-Rapport 08/2022 [Dyrtid under oppseiling II. Husholdenes økonomiske trygghet i 2022](#).



Vedlegg 2

Analyse av startlån

Startlånet er det viktigste virkemidlet Husbanken disponerer for å bidra til regjeringens mål om å øke andelen som eier sin egen bolig, også blant husstander med en svak økonomisk posisjon. I dette vedlegget presenteres empiri og analyser som bidrar til en informert diskusjon om startlånet fungerer etter hensikten. Vedlegget er bygd opp med tre hovedbolker. I den første formuleres og analyseres fire ulike hypoteser om startlånet. Deretter kommer en bolk med noen aktuelle tema. Til sist presenteres oppdaterte versjoner av tabeller som er presentert i tidligere årsrapporters startlånevedlegg.

Hypotese 1: Startlånet bidrar til økt varig eieretablering blant økonomisk vanskeligstilte grupper.

De som har fått startlån etter at startlånet ble spisset inn mot vanskeligstilte, forblir i stor grad eiere. Godt over 80 prosent av dem som har fått et startlån siden 2014 eier fremdeles bolig.

Hypotese 2: De som får startlån tilhører målgruppa for startlånet. Ordninga er treffsikker.

Andelen barnefamilier blant dem som har fått startlån har steget jevnt de siste sju til åtte årene og var på drøyt 60 prosent i 2022. Startlånet treffer husstander med lave inntekter. Av de enslige med startlån hadde 76 prosent en inntekt på mindre enn 300 000 kroner, og 95 prosent mindre enn 400 000 kroner.

Hypotese 3: Bruken av startlån varierer kraftig mellom kommuner.

I 2022 ble det utbetalt 506 flere startlån enn året før. Variasjonen mellom kommunene er stor. Gjennomsnittlig antall startlån per 1000 innbyggere er 0,38 blant de ti prosentene av kommunene med minst bruk av startlån. Blant de ti prosentene av kommunene med høyest bruk, er gjennomsnittet 9,40 per 1000 innbyggere.

Hypotese 4: Startlånet kan hjelpe enda flere til eieretablering

Mange av dem som får avslag på søknader om startlån betaler husleier som kunne dekt boutgiftene som boligeiere. Faktisk er det en tendens at de med tilsagn om startlån har litt lavere husleier enn de som får avslag.

Etableringsbetingelser som for eksempel priser og renter, endret seg i løpet av 2022. Likevel, fordelingen av både søknader og utbetalinger fordelte seg gjennom året på samme måte som tidligere år. Gjennom året har det vært en nedgang i andelen startlånetakere som bruker fastrente. I distriktskommune er bruken av startlån klart høyere enn i de mest sentrale kommunene, spesielt i sentralitetsklasse 6. Samlede tap på den delen av startlåneporteføljen som ble forvaltet av Intrum var på bare 0,03 prosent i 2022. Husbanken har gjennom en tid jobbet med livsløpsanalyser av startlånet. Ett av funnene er at av de som søkte startlån i 2022 hadde en tredjedel søkt også i tidligere år.

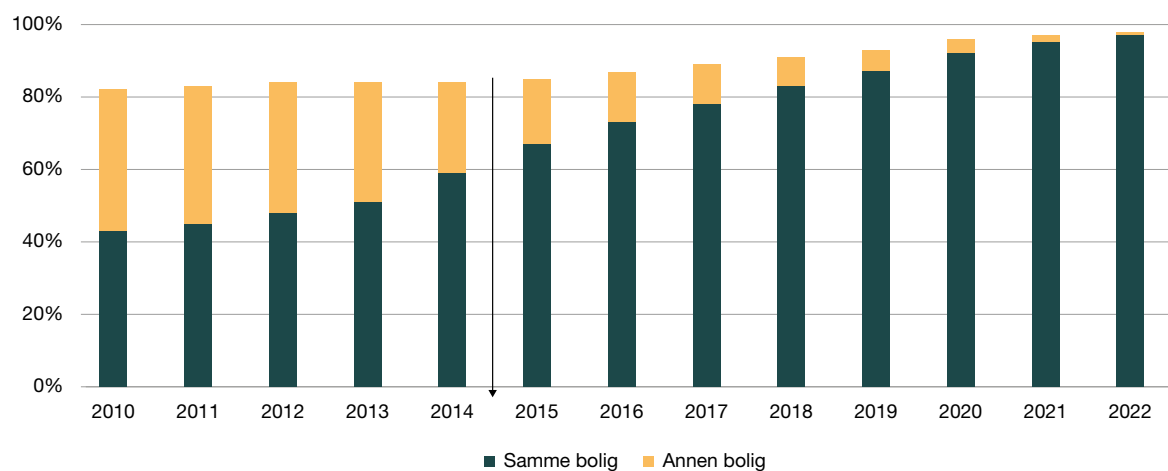
Bolk 1 – 4 hypoteser om startlånet

Hypotese 1: Startlånet bidrar til økt varig eieretablering blant økonomisk vanskeligstilte grupper.

Siden 2014 har startlånet vært rettet inn mot dem som er varig vanskeligstilte, det vil si husstander som ikke forventes å kunne finansiere et boligkjøp i det ordinære markedet for boliglån, verken umiddelbart eller på noe lengre sikt. De aller fleste som får startlån og som ikke allerede eier en bolig, ville ikke blitt eiere uten hjelp av startlånet. Eiere som søker og får startlån, får dette typisk for å refinansiere eller for å finansiere overtakelse i forbindelse med skilsmisse. Det er god grunn til å tro at de fleste av dem som får startlån i løpet av et år ikke kunne blitt eiere på kort eller mellomlang sikt uten dette.

En kan så spørre seg om disse vanskeligstilte husstandene som etablerer seg som boligeiere ved hjelp av startlån, forblir eiere også på lengre sikt? Husbanken har undersøkt hvordan tidligere mottakere av startlån bor mot slutten av 2022. Gjennom denne analysen identifiserer man de som fortsatt eier den boligen som de finansierte med startlån og de som har innløst pantet og som samtidig er registrert som eier i matrikkelen. De siste er fremdeles boligeiere.

Figur 1: Eiere i slutten av 2022, etter år for utbetaling av startlån.



Blant dem som tok opp et startlån i løpet av de siste fire årene er godt over 90 prosent fremdeles eiere mot slutten av 2022. De aller fleste av dem bor i den samme boligen de fikk startlån til, men man ser at av dem som tok opp startlån i 2019, er det seks prosent som har flyttet til en annen eierbolig.

Det overordnede bildet som figur 1 gir, er at en dominerende andel av dem som har kjøpt bolig ved hjelp av startlån gjennom de siste ti årene har forblitt eiere. Man bør merke seg at den eierandelen som framkommer i figuren, er en nedre grense for «den sanne» eierandelen. Noen har nok flyttet inn i en bolig som eies av noen andre i husstanden, disse regnes ikke som eiere i figuren.

Den svarte vertikale streken i figuren markerer endringen i forskriften for startlånet som kom i 2014. Forskriftsendringen innebar et regimeskifte, startlånet ble en enda tydeligere boligsosial ordning og unge med midlertidig etableringsproblemer var ikke lenger en del av målgruppen. Et tydelig spor av regimeskiftet ser man av at andelen som i 2022 er eiere i samme bolig som den man finansierte med startlån, gjør et hopp når man beveger seg fra 2014-til 2015-årgangen. Før 2014 var det et større innslag av hushold som brukte startlånet som det første av flere skritt i en karriere som boligeiere, mens etter 2014 er det flere vanskeligstilte som bruker startlånet til å kjøpe en bolig de blir boende lenge i.

En klar indikasjon på at startlånet bidrar til varig og høyere andel eie for dem som tatt opp et startlån, finner man når man sammenligner andelene som eier sin bolig blant dem som har fått startlån de siste ti årene med eierandelen i lavinntektsgrupper generelt. Blant dem med inntekter under EU60-grensen var eierandelen 39,7 prosent i 2022, dette er 1,8 prosentpoeng ned fra 2016¹⁾. Det ligger klart under andelene som fremdeles eier blant dem som har fått startlån. Videre, på tross av utvidet bruk av startlånet og boligpolitiske ambisjoner om å øke eierandelene blant lavinntektshusstander, har andelen som eier i denne gruppen falt siden 2016.

Målsettingen i regjeringens boligsosiale strategi om økt eierandel blant også økonomisk vanskeligstilte, kan motiveres ved at en eierbolig kan være et utgangspunkt for deltakelse på andre arenaer i livet. En nylig studie som bruker norske data, bruker søskensammenlikninger og finner at de i en søskenflokk som har bodd lengst i en bolig som familien eier, har noe bedre skoleutfall enn det de andre søsknene har²⁾.

Hypotese 2: De som får startlån er de som ordningen er rettet inn mot: Ordningen er treffsikker

Det ble registrert 36 254 søknader om startlån til norske kommuner i 2022. Et helt sentralt spørsmål er hvorvidt det er dem som best passer inn i forskriftens definisjon av målgruppen som faktisk får tilsagn og som greier å realisere et boligkjøp ved hjelp av tilsagnet.

Av søkerne var det 4833 som fikk avslag, fordi de ikke var økonomisk vanskeligstilte. Det var 10 036 som var vanskeligstilte og som fikk avslag på sin søknad om startlån. Husbanken har kommet til at den måten avslag tidligere ble kategorisert på ikke var hensiktsmessig. Blant annet var en svært stor andel av avslagene begrunnet med «Annet». Kategoriseringen er derfor under revidering og er tatt i bruk i 2023, registrerte avslagsgrunner kommenteres derfor ikke i årets årsrapport. Tall satt opp på samme måte som tidligere gis imidlertid i tabell-appendixet.

Tabell 1: Økonomisk vanskeligstilte med avslag etter husstandstype. I prosent. 2022.

Husstandstype	2022
Enslig	21
Enslig med barn	34
Par uten barn	9
Par med barn	36
Sum	100

Familier med barn utgjør 70 prosent av avslagene, det var 12 427 barn i de familiene som fikk avslag. En viktig grunn til at barnefamilieene utgjør en så stor andel av de vanskeligstilte som får avslag på sine søknader om startlån, er at familier med barn utgjør en stor andel av søkermassen. Fra omleggingen av forskrift for startlån i 2014 fram til i dag, har barnefamilier utgjort en stadig voksende andel.

Inntekt danner basisen for å kunne ta opp og betjene boliggjeld. For dem uten familieformue er inntekt over tid en forutsetning for å bygge opp egenkapital, slik at man kan få et vanlig lån. Samtidig er inntekten et viktig signal om evnen til å kunne betjene renter og avdrag. Startlånet er tenkt for husstander med så lav inntekt at de ikke kan forventes å generere tilstrekkelig egenkapital innen rimelig tid, men samtidig så høy at man kan betjene lånet. I startlånets formål ligger det en forutsetning om at det ikke går til husstander som kan få lån i private banker. Dette forutsettes oppfylt.

¹⁾ SSB tabell 11346.

²⁾ Aarland, K., Santiago, A. M., Galster, G. C., & Nordvik, V. (2021). Childhood Housing Tenure and Young Adult Educational Outcomes: Evidence from Sibling Comparisons in Norway. *Journal of Housing Economics*, 54, 101772.

Tabell 2: Inntektsfordeling for husstander med utbetalt startlån. I prosent. 2022.

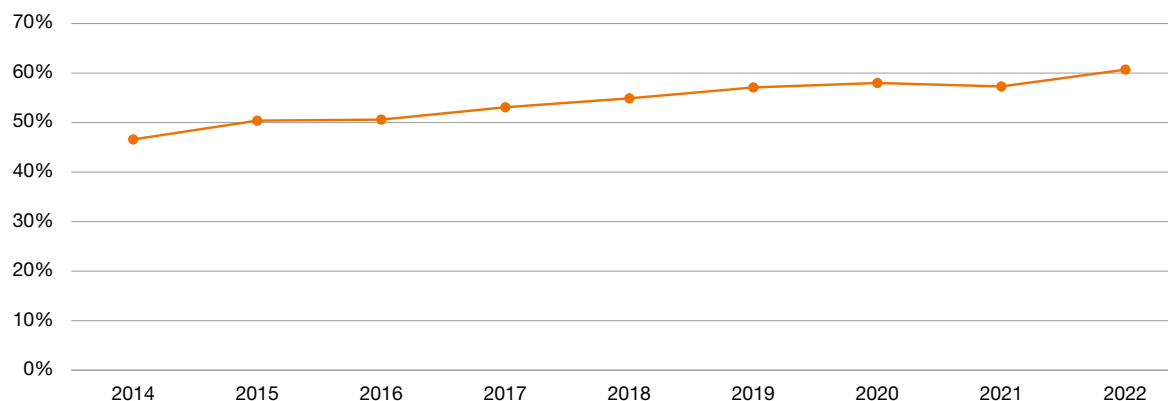
Inntektsintervall (kr)	Enslige	Enslige med barn	Flere voksne	Flere voksne med barn	Totalsum
Opp til 200 000	5	1	3	0	2
200 000–299 999	71	9	16	2	28
300 000–399 999	19	42	17	8	24
400 000–499 999	3	32	27	16	18
500 000–599 999	1	10	23	29	13
600 000–699 999	0	3	9	26	9
Fra 700 000 og opp	0	2	5	18	6
Sum	100	100	100	100	100

Tidligere presenterte Husbankens årsrapport inntekt per forbruksenhet. I årets utgave er det heller valgt å presentere den absolutte inntektsfordelingen innen hver enkelt husstandstype. Når man betrakter inntektsfordelingene som de er beskrevet over, vurderer Husbanken det som at startlånet går til relativt inntektssvake husstander. De som får

startlån er i liten grad i stand til å opprettholde et tilfredsstillende forbruk, dekke husleie og bygge egenkapital gjennom sparing.

Barnefamilier er en prioritert målgruppe for startlånet, figur 2 viser derfor hvordan andelen barnefamilier har utviklet seg over tid.

Figur 2: Barnefamilier blant dem som har fått utbetalt et startlån. Andel i prosent. 2014–2022.



Barnefamilienes andel av dem som får startlån har økt med godt over ti prosentpoeng fra 2014 og fram til i dag. I 2022 utgjorde barnefamiliene 60,5 prosent av alle dem som fikk et startlån. Startlånet bidrar altså til eieretablering av barnefamilier.

Av de økonomisk vanskeligstilte som fikk avslag hadde 76,9 prosent usikret gjeld. Av de 7713 vanskeligstilte familiene med usikret gjeld, var det 48,6 prosent som hadde usikret gjeld på mindre enn 50 000 kroner. Mange har nok hatt en gjeldsposisjon som har gjort det vanskelig å ta steget over til en eiebolig. Etter rentehevingene i siste del av 2022, har

dette steget blitt enda vanskeligere for familier med en del usikret gjeld.

Det er nærliggende å se omfanget av gjeldsbelastede søkere med avslag i sammenheng med at en tredjedel av søkerne i 2022 hadde søkt i minst ett av de fem foregående årene. Er det slik at søkerne leverer inn en søknad om startlån for å se om man er «heldig denne gangen»? Eller er det slik at avslag og kontakt med kommunenes saksbehandlere kan betraktes som en prosess, hvor situasjon og søknader bedres fram til de kan innvilges? Dette er noe Husbanken vil undersøke nærmere.

En kan også merke seg at økonomisk vanskeligstilte husstander med avslag på søknad om startlån kan synes å ha et potensial for økte inntekter. Kun 37 prosent jobbet i 100 prosent stilling. Dette kan bety at det er et potensial for å øke inntektene, men det kan også bety at det finnes helseplager eller mangel på kompetanse som har skapt den lave yrkesdeltakelsen.

På mange av de andre kjennetegnene er sammensetningen av dem som har fått startlån relativt stabil. I tabell-appendikset dokumenteres dette. Man ser at 78 prosent av alle startlån gikk til kjøp av brukt bolig. Litt mer enn seks av ti som fikk utbetalt startlån bodde i leiebolig på søkertidspunktet. Begge disse trekkene er i tråd med startlånets formål.

Hypotese 3: Bruken av startlån varierer kraftig mellom kommuner

Etableringsbetingelser varierer mellom lokale boligmarkeder. Det vil si at behovet for startlån og effekten også varierer mellom kommuner. Når man observerer at bruken av startlån varierer mellom kommuner, er det likevel verdt å spørre seg om det er brudd på et prinsipp om likebehandling.

Kommunenes lån hos Husbanken

Kommunene har det primære operative ansvaret i den boligsosiale politikken og Husbanken legger til rette og finansierer viktige deler av kommunenes arbeid. I så måte spiller startlånet en viktig rolle. Kommunene tar opp lån fra Husbanken og låner det videre til familier som ikke har mulighet til å få lån i de ordinære bankene.

Tabell 3: Startlån, til og fra kommunene. Millioner kroner. 2017–2022.

Innlån og utlån	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kommunenes innlån fra Husbanken	8 178	9 514	10 746	13 194	14 621	15 351
Kommunenes utlån til vanskeligstilte	8 465	9 263	10 491	11 835	13 528	15 964

I 2020 og i 2021 var utlånene fra kommunene til dels mye lavere (med henholdsvis 1,4 og 1,1 milliarder kroner) enn det innlånene fra Husbanken var. Det å faktisk gjennomføre et boligkjøp er en prosess som tar tid. En del av kommunenes startlånemidler ved årsskiftet er låst i ubenyttede finansieringsbevis. Det kan også være at noen kommuner ikke har brukt alle de midlene de hadde lånt inn fra Husbanken. Ubrukte lånemidler kan overføres til året etter.

I 2022 var utlånene fra kommunene 0,61 milliarder høyere enn deres innlån fra Husbanken. Dette kan være en nedbygging av mengden av ubrukne lånemidler. Det kan også være et resultat av at kommunene i 2020 ble gitt adgang til å videreutlåne ekstraordinære innfrielser og avdrag fra familier med startlån. Mengden ekstraordinære avdrag og innfrielser ligger relativt høyt, dels fordi noen

startlånetakere innfrir lån i forbindelse med at de flytter videre i sin boligkarriere.

Utlån fra kommunene, tilsagn, avslag og variasjon

Samlede utbetalinger til startlån har fra 2017 fram til i dag økt kraftig med en samlet vekst på 88,6 prosent. Også antall husstander som har fått startlån har økt i denne perioden, men bare med 14,4 prosent. Det at utbetalingene har økt mye mer enn antall startlån, kan primært forklares av tre forhold:

- Sterk vekst i boligprisene. I gjennomsnitt steg prisene på boliger med 26,0 prosent fra 2017 til 2022 .
- Andelen barnefamilier har steget, større familier trenger større og dermed dyrere boliger.
- Kontinuerlig nedgang i andelen startlån som er gitt med samfinansiering med andre banker.

Tabell 4: Utbetalte startlån. Totalt og gjennomsnitt. Antall og millioner kroner. 2017–2022.

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antall lån	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391	7 897
Totalt utbetalt lånebeløp	8 465	9 263	10 491	11 835	13 528	15 964
Gjennomsnitt lån til kjøp	1,47	1,59	1,68	1,88	2,03	2,02

Både veksten i bruken av startlån og samlede utbetalinger varierer i ganske stor grad mellom kommunene. For å illustrere både nivå og variasjon, deles norske kommuner inn i ti like store grupper. Den første (1. desil) består av de ti prosentene med det laveste antallet startlån per 1000 innbyggere, neste desil består av de neste ti prosentene, og så videre.

[Tabell 5](#) viser fordelingen av startlån per 1000 innbyggere mellom 19 og 64 år per år både for 2022 og for perioden 2020 til 2022.

Tabell 5: Variasjon i antall startlån i norske kommuner. Startlån per 1000 innbyggere 19–64 år. 2020–2022.

Desiler	2022	2020–2022
1. desil	0,38	0,35
2. desil	0,79	1,04
3. desil	1,24	1,41
4. desil	1,71	1,86
5. desil	2,19	2,19
6. desil	2,73	2,6
7. desil	3,23	3,04
8. desil	3,87	3,5
9. desil	4,92	4,48
10. desil	9,4	7,86

Totalt sett ble det gitt 2,47 startlån per 1000 innbyggere mellom 19 og 64 år i 2022.

Utsagnet om at det er betydelig variasjon i hvor mye startlån norske kommuner gir til sine innbyggere, blir klart bekreftet av [tabell 5](#). Gjennomsnittet blant de ti prosent av kommunene som ga flest startlån per innbygger, var nesten 25 ganger høyere enn blant de ti kommunene som ga færrest. Spesielt i mindre kommuner hvor det gis få startlån i absolutte antall, vil tallene for et enkelt år være svært følsomme for tilfeldige variasjoner. Derfor viser tabellen også fordelingen for gjennomsnittet av de siste tre årene. Når disse gjennomsnittstallene brukes, ser man at de framstår som en sammentrykt fordeling startlån per 1000 innbyggere. Under 5. desil er antall startlån per år per 1000 innbyggere høyere i treårsperioden, mens den er lavere over 5. desil. For å sjekke om kommunene plasserer seg noenlunde på samme plass i hierarkiet av startlån per 1000 innbyggere i 2022 og over treårsperioden, sjekkes korrelasjonen mellom de to seriene. Beregningen viser en korrelasjon på 83 prosent.

Den systematiske variasjonen undersøkes ved hjelp av enkle regresjonsteknikker. Her presenteres kun hovedfunnene fra disse analysene, med fokus på fem dimensjoner:

1. Kommunale boliger: Et alternativ til en aktiv startlånepolitikk kan være kommunale boliger. Det vil si at kommuner med høy andel kommunale boliger kan forventes å bruke startlån i mindre grad enn andre kommuner. Dette er det motsatte av det regresjonsanalysene avslører. Det er en statistisk signifikant positiv samvariasjon mellom antall kommunale boliger og antall startlån, begge deler målt per 1000 innbyggere. Hvis man sammenligner en kommune med en kommunal boligmasse på øvre kvartil, med en som har en kommunal masse på nedre kvartil, finner en at kommunen med flest kommunale boliger forventes å ha 0,48 flere startlån per 1000 innbyggere. Dette utgjør 22,3 prosent av antall startlån på 5. desil, det vil si medianen.
2. Andelen leieboliger: Jo høyere andelen leieboliger det er i kommunen, jo mindre er bruken av startlån. Den forventede og signifikante forskjellen mellom en kommune med en leieandel lik øvre og nedre kvartil (henholdsvis 24,2 og 18,5 prosent) er på minus 0,55 startlån per 1000 innbyggere, eller 25,5 prosent av nivået på 5. desil.
3. Høy andel unge: Det viser seg også at kommuner med høy andel unge under 18 år har høyere bruk av startlån enn det kommuner med lav andel unge har. Forskjellen mellom kommuner på øvre og nedre kvartil på dette målet er 0,47 flere startlån per 1000 innbyggere i de kommunene med høy andel unge.
4. Nivået på boligprisene: Når nivået på boligprisene (målt ved kvadratmeterpris på brukte eneboliger) inngår i analysen finner man ingen statistisk utsagnskraftig samvariasjon mellom boligprisene og bruken av startlån, overraskende nok.
5. Kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6: En kan ellers merke seg at når man kontrollerer for faktorene nevnt over, er det ikke signifikante forskjeller i antall startlån per 1000 innbyggere mellom kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 og resten av landet.

Startlånet er en boligsosial ordning rettet inn mot varig vanskeligstiltes boligetablering. Den statistiske analysen viser at jo høyere andel av befolkningen i en kommune som har inntekt under EU60-grensen, jo høyere er bruken av startlån. På øvre kvartil er bruken av startlån per 1000 innbyggere 0,32 høyere enn på nedre kvartil. Dette funnet kan framstå som noe paradoksalt. Det er kjent at en del av de største kommunene har en opphoping av familier med lav inntekt og samtidig bruker startlån i relativt liten grad. Dette gjelder for eksempel Oslo. I de statistiske analysene blir dette oppveid av mindre kommuner med både mange lavinntektshushold og lite bruk av startlån. Det fortjener nok videre analyser.

En av flere mulige årsaker til variasjonen mellom kommunene i bruken av startlån ligger i kommunale særbestemmelser. Forskriften om startlån åpner for at kommunene kan lage egne føringer på bruken av startlån. Husbanken har undersøkt forekomsten av slike særbestemmelser, og fant at nesten halvparten av landets kommuner (46 prosent) har slike særbestemmelser. Det er stor variasjon i omfang og utforming av særreglene. Krav om tilknytning til kommunen er den vanligste formen for særbestemmelse. Dette kan være at man er bosatt i kommunen på søknadstidspunktet, og det kan være krav om botid. Ni kommuner har også et krav om botid i Norge. Flere kommuner har også krav knyttet til at søkerne ikke har en historie med ulike former for økonomisk mislighold.

Husbanken driver et omfattende arbeid overfor kommunene når det gjelder å øke bruken av startlåneordningen, blant annet i kommuner som har lav bruk. Dels handler dette om å gi økonomisk vanskeligstilte husstander i ulike kommuner mest mulig like muligheter, og dels å realisere potensialet for økt boligpolitisk måloppnåelse. Det finnes flere eksempler på at dialog og veiledning har ført til økt bruk av startlån i kommuner.

Hypotese 4: Startlånet kan hjelpe enda flere til eieretablering

I analysene av startlånet de senere årene har man dokumentert at i de aller fleste lokale boligmarkeder er det økonomisk sett gunstigere å eie enn å leie bolig. Dette handler dels om skattefordelen av eie og dels om lavere drifts- og vedlikeholdskostnader i eieboliger. Videre kan man bygge en buffer som kan brukes som en forsikring mot framtidige inntekts- og/eller kostnadssjokk gjennom å betale avdrag. Det er viktig å merke seg at argumentene for at eie er økonomisk gunstig, ikke nødvendigvis avhenger av den typen kraftig prisstigning på bolig man har opplevd gjennom svært mange år.

Den primære måten kommuner bruker for å vurdere om en lånesøker forventes å kunne betjene et startlån, er ved å beregne om husstanden har nok penger igjen til å dekke et rimelig normalkonsum av andre varer tjenester etter man har betalt renter og avdrag på lånet¹⁾. Et rimelig normalkonsum defineres ofte som sammenfallende med SIFOs forbruksbudsjett. Dette kan være noe høyt, og Husbanken har de siste årene fremmet en alternativ (og intuitivt veldig rimelig) måte å vurdere en families betjenings-evne på. Prinsippet er at hvis man kan betjene en husleie på eksempelvis 10 000 kroner i måneden, så kan man håndtere månedlige boutgifter i en eiebolig på 10 000 kroner. Boutgiftene i en eiebolig vil selvfølgelig inkludere drifts- og vedlikeholdskostnader.

Dette kan man kalle for å vurdere betjeningssevne basert på alternativkostnaden. Det man har dokumentert at man kan betale for en leiebolig, kan man også betale for en eiebolig. De som betaler de høyeste husleiene er jo de som har den høyeste dokumenterte betalingsevnen. En kan også argumentere for at det boligsosiale behovet for å forlate leie og gå inn i et eierforhold er størst for dem som betaler høye husleier.

Husleiene som faktisk betales forteller mye om økonomisk evne og dermed evnen til å betjene lån. Det er spredning i husleiene i markedet, og gjennomsnittstall har begrenset verdi. I tabellen under brukes derfor ulike posisjonsmål fra husleiefordelingene. P10 er tiende persentil, og den deler husleiefordelingen slik at ti prosent av husleiene er lavere og 90 prosent høyere. Medianen deler husleiefordelingen i to like store deler. Nedre kvartil er den verdien som er slik at en fjerdedel av observasjonene er lavere og tre fjerdedeler er høyere, mens øvre kvartil er definert motsatt.

¹⁾ Lignende saksbehandlingsprosedyrer brukes også av private banker når de vurderer søknader om boliglån.

Tabell 6: Husleier per måned i kommunal leie for økonomisk vanskeligstilte med utbetalt startlån og avslag manglende betjeningsevne, 2022.

Prosentil/kvartil	Fått startlån	Avslag, manglende betjeningsevne
P10	7 490	7 000
Nedre kvartil	8 640	9 000
Median	10 380	11 000
Øvre kvartil	12 738	13 890
P90	15 875	16 500

Blant økonomisk vanskeligstilte leietakere i kommunal bolig som søker startlån, er det ganske stor spredning i husleiene. Videre er det en tendens til at de som har fått avslag på grunn av manglende betjeningsevne, betaler noe høyere husleie enn hva de som har fått startlån gjorde. Spesielt gjelder dette i de høyere segmentene av fordelingen av husleiene.

Tabell 7: Husleier per måned i privat leie for økonomisk vanskeligstilte med utbetalt startlån og avslag manglende betjeningsevne. 2022.

Prosentil/kvartil	Fått startlån	Avslag, manglende betjeningsevne
P10	6 700	7 000
Nedre kvartil	8 827	9 300
Median	11 000	12 000
Øvre kvartil	14 000	14 643
P90	16 000	17 000

Også blant dem som bodde i en privat leiebolig når de søkte startlån, finner man samme mønster som for de kommunale leierne. Det er altså stor spredning og noe høyere husleier blant dem som fikk avslag på sin søknad om startlån. Det er også en ganske svak tendens til at de som leier privat betaler noe høyere husleier enn dem som leier av kommunen.

Neste steg blir så å vurdere hvor langt husleiene overfor rekker når det gjelder boligkjøp. Beregningene av dette gjøres under forutsetning av at drifts- og vedlikeholdskostnader for en eiebolig utgjør 3750 kroner i måneden. Rentesatsene som brukes er hentet fra november 2022. I beregningene er det videre antatt at husholdet er i en skatteposisjon, det vil si at de drar full nytte av rentefradraget.

Tabell 8: Boutgifter per måned i eierboliger inkludert ordinær avdragsprofil på 30 års startlån. 2022.

Lånesum	Flytende rente (1,976 %)	3-års fastrente (4,92 %)
2 millioner kroner	10 690	12 390
3 millioner kroner	14 161	16 710
4 millioner kroner	17 631	21 025

Forskjellen i månedlige boutgifter med en rente på 1,976 prosent og en rente på 4,92 prosent kan synes noe liten. Dette har sammenheng med tre forhold:

1. Driftsutgiftene antas å være lik 3750 i begge tilfellene
2. Renteforskjellen etter skatt er mindre enn i renten før skatt
3. Med et annuitetslån går avdragene ned tidlig i lånets løpetid når renten går opp

Bruker man den flytende renten, holder husleiene til å betale boutgiftene inkludert avdrag for en bolig som finansieres med et startlån på to til tre millioner kroner. Dette gjelder for de fleste av dem som fikk avslag på sin startlånesøknad. For boliger med pris på fire millioner er det færre som kan finansiere boutgiftene med det de i dag betaler i husleie.

Dette ser man av at de beregnede boutgiftene på 17 631 kroner ligger over P90, noe som igjen betyr at mer enn 90 prosent av leietakerne med avslag kan finansiere boutgiftene ved hjelp av det de i dag betaler i husleie.

Betrakter man boutgiftene på et startlån med en rentesats lik den treårige fastrenten på 4,92 prosent, ser mulighetene for eieretablering dårligere ut for leietakerne med avslag. Mange kan betjene et lån på to millioner kroner, men færre kan betjene renter, avdrag og driftsutgifter på høyere lån.

Avdrag på boliglån er på samme tid en likviditetsmessig påkjenning for husstander med svak økonomi, men også en sparing. Sparing bygger en buffer for fall i boligprisene eller andre negative hendelser for eierne. De boutgiftene i [tabell 8](#) som inkluderer avdrag, er en del av bildet av utgiftene ved eieretablering for økonomisk vanskeligstilte husstander. Boutgiftene etter skatt eksklusive avdrag er også en del av bildet, de vises i [tabell 9](#).

Tabell 9: Boutgifter per måned i eierboliger eksklusive avdrag. 2022.

Lånesum	Flytende rente (1,976 %)	3-års fastrente (4,92 %)
2 millioner kroner	6 315	9 610
3 millioner kroner	7 601	11 730
4 millioner kroner	8 881	14 375

Om det gis mulighet til periodevise pauser fra avdragene, vil de fleste av de leietakerne som fikk avslag på sine søknader om startlån med manglende betjeningsevne som begrunnelse, kunne betjene boutgiftene som eier med det de betaler i husleie. En annen fortolkning av dette er at de økonomisk sett svakeste husstandene blir kanalisert inn i leiesegmentet, som jo oftest er dyrere enn det å eie boligen selv. Her har startlånet en rolle å fylle.

Bolk 2: Noen spesielle tema

Livsløpsanalyser: Startlån fra søknad, tilsagn og utbetaling

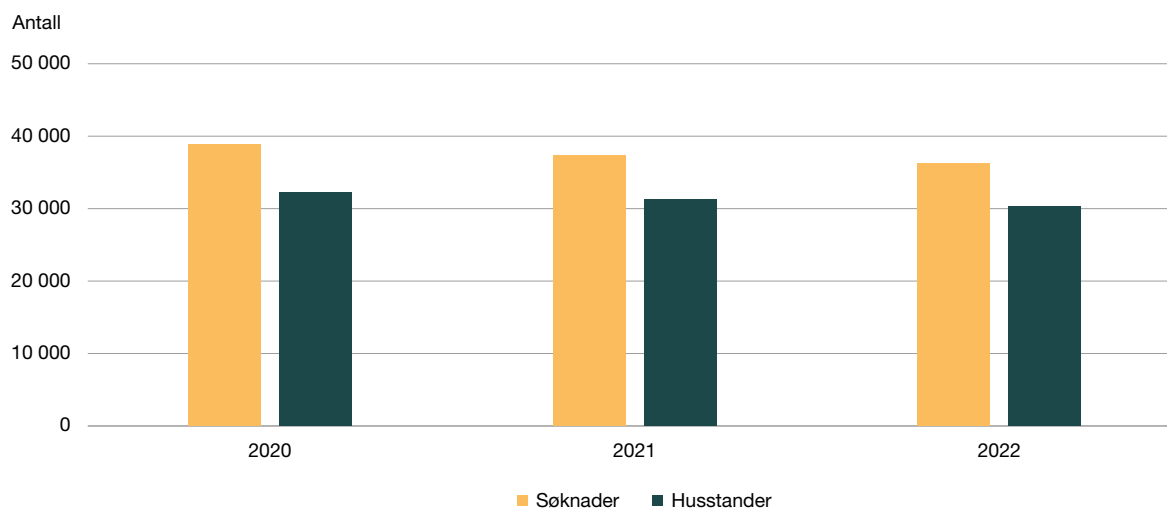
Husbankens har siden 2018 jobbet med å tilrettelegge sine data for å svare ut for konkrete spørsmål relatert til driften og effekten av Husbankens virkemidler. Som ledd i dette er det utarbeidet en datastrategi som også har identifisert andre eksterne datakilder relevante for å verifisere og berike Husbankens egne data. Dette omfatter blant annet markedsinformasjon om omsatte boliger og bruk av matrikkel og grunnbokinformasjon, for å kartlegge eierandelen blant de som har mottatt startlån siden ordningen ble opprettet i 2003. I årsrapporten for 2022 presenteres de første resultatene av disse livsløpsanalysene.

I løpet 2023 er målet å tilrettelegge data om startlånet for å vurdere hvordan startlånskundene betjener lånene sine. Tilgang til forvaltningsdata er innhentet via samtykke med kommunene. Disse forvaltningsdataene er bundet opp til dette konkrete formålet. Det overordnede målet er å styrke Husbankens kapasitet til å levere et godt beslutningsgrunnlag for videre politikkutvikling og faglig rådgivning for departementet, samt å være en faglig støttespiller for kommunene, frivillig sektor og andre.

Søknad, søknadsbehandling og det å bruke et tilsagn til å faktisk gjennomføre et boligkjøp er tidkrevende prosesser. Det kan også være sånn at et avslag kan være veien inn i en prosess, hvor man forbereder seg på en ny søknad som kanskje gir uttelling i form av eieretablering. En tredjedel av søkerne fra 2022 hadde søkt startlån minst en gang før i løpet av de siste fem årene. Tradisjonelle analyser og rapporteringer som isolert sett tar for seg hva som skjer i ett enkelt år mister disse dimensjonene. Tidsforløpet i slike tidsutstrakte prosesser bør derfor behandles eksplisitt. Et av de viktige grepene er at søknader, vedtak og effektivering av vedtakene tidfestes. I 2022 mottok kommunene totalt 36 254 søknader. Om lag 30 prosent av disse husstandene sendte mer enn en søknad i 2022, enten til samme kommune eller flere kommuner. I alt var det 30 307 husstander som søkte kommunene om startlån 2022.

Utviklingen viser om lag tre prosent fall i både antall søknader og antall husstander som søker.

Figur 3: Søknader og husstander. Antall. 2020–2022.



Antall saker som kommer inn i løpet av året viser arbeidsmengden for kommunene. I 2022 behandlet kommunene totalt 30 921 saker fra i alt 25 310 husstander. Av disse fikk fem av ti husstander avslag, mens nesten to av ti husstander ennå ikke har fått saken sin behandlet. For de som ikke har fått sin sak behandlet er det cirka 50 prosent av søknadene som

ble mottatt før fjerde kvartal (cirka 1700 søknader innkommet i november og desember, 670 i oktober).

Gjennom 2022 har 9682 husstander fått tilsagn om startlån. Av disse fikk 6569 tilsagn i form av finansieringsbevis.

Tabell 10: Vedtak etter søknadsår, i prosent. 2020–2022.

År	2020	2021	2022
Ikke behandlet	8	8	15
Avslag	56	54	50
Avvist	6	6	5
Tilsagn	31	32	30

Det vil gå litt tid mellom et tilsagn og utbetaling. I løpet av 2022 hadde 4718 av de tilsagnene husstandene har fått, gått til utbetaling. Av de

søknadene som ble gitt tilsagn i 2020, ble 4877 utbetalt dette året, 2560 ble utbetalt året etter mens 285 ble utbetalt i 2022.

Tabell 11: Søknads- og utbetalingsår, antall søknader, 2020–2022.

Søknadsår	Utbetalt i 2020	Utbetalt i 2021	Utbetalt i 2022
Før 2020	2 032	172	33
2020	4 877	2 560	285
2021	–	4 554	2 671
2022	–	–	4 718

Søknader for 2022 har resultert i utbetalinger på 9,5 milliarder kroner i løpet av året. Totalt ble det i 2022 utbetalt om lag 15,8 milliarder kroner. Det vil si at om lag 60 prosent av årets utbetalinger relaterer seg til 2022, de resterende er for tidligere års søknader.

Tre fjerdedeler av alle innvilgede lån er finansieringsbevis, og det vil gå noe tid fra tilsagn til utbetaling. For 2020 vil da tallene være at 7723 har fått utbetalt lån av totalt 10 959 som fikk tilsagn. Det vil si at om lag 75 prosent av tilsagnene resulterte i et startlån.

Variasjoner gjennom året 2022

I 2022 gikk Norge fra en situasjon med lave og stabile renter til en situasjon med høyere og stigende renter. Boligprisene har for første gang på veldig lenge begynt å falle i andre halvår. Kanskje enda viktigere enn det at boligprisene har falt noe, er at det er en bevissthet om at prisene nok kommer til å falle noe en periode framover. I en startlånsammenheng kan man si at 2022 er et år

hvor betingelsene for eieretablering i slutten av året er ganske annerledes enn det de var ved inngangen til året. Dette innebærer at kommunenes vurderinger av sikkerhet og betjeningsevne kan ha endret seg, og at husstandenes interesse for å ta steget over i en eiebolig kan ha endret seg gjennom året.

På oppdrag fra Husbanken har Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) undersøkt konsekvensene for startlånemottakere av den renteøkningen en har hatt gjennom året 2022¹⁾. Deres intervjuer med kommunene viser at kommunene har fått flere forespørsler om avdragsfrihet enn normalt høsten 2022. Disse henvendelsene kommer imidlertid i like stor grad fra husstander med fast som med flytende rente. SØA tolker dette som at det er andre komponenter i levekostnadene enn rentene som presser husstandenes økonomiske posisjon.

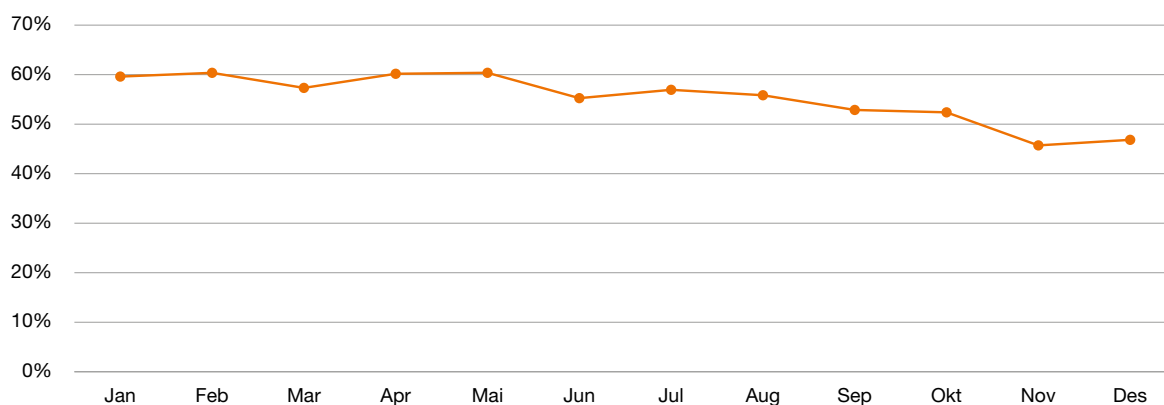
¹⁾ SØA Rapport 1-2023. [Konsekvenser av stigende rente for startlånsmottakere.](#)

Om lag 40 prosent av søknadene pleier å komme i første tertial, mens andre og tredje tertial normalt sett hver står for 30 prosent av søknadene. Det kommer fram når en betrakter søknadsinngangen gjennom årets tre tertialer i de historiske dataene fra 2017 til 2021. Denne «normalfordelingen» av søknadsinngangen ble replisert gjennom 2022. I lys av argumentasjonen foran er dette noe overraskende. Den fortsatte interessen for eieretablering blant vanskeligstilte henger trolig sammen med at den relative fordelingen ved å eie forventes å vedvare, og at utviklingen på leiemarkedet er usikker.

Utbetalingene av startlån har også et tydelig sesongmønster som ser ut til å ligge relativt stabilt fra år til år. I første tertial skjer rundt 30 prosent av årets utbetalinger. De to siste tertialene kommer normalt 35 prosent i hvert tertial. Dette mønsteret gjentok seg i 2022, faktisk var andelen av utbetalingene som kom i siste tertial noen prosentpoeng høyere i 2022 enn det de var i 2021 (henholdsvis 36,7 prosent i 2022 og 33,7 prosent i 2021)¹⁾.

Fastrenten som tilbys startlånetakerne har steget enda kraftigere enn det den flytende renten har gjort gjennom 2022.

Figur 4: Andelen med fastrente på nye startlån gjennom 2022. Prosent.



Fram mot juni 2022 inngikk om lag 60 prosent av alle startlånetakere avtale om fast rente. Utover høsten har denne andelen sunket ned mot 45 prosent. Økt differanse mellom fastrenten og den flytende renten innebærer på en måte at prisen på forsikring mot økte renter har økt. Samtidig viser den omtalte

rapporten fra SØA at den forventede rentebanen innebærer at renten synker ned mot 2,25 prosent i løpet av 2024. Disse forventningene deles av flere analysemiljøer. I lys av dette er det ikke overraskende at andelen med fastrente har gått noe ned.

¹⁾ Data for både antall søknader og utbetalinger per måned er hentet fra Husbankens statistikkbank.

Startlånet i et distriktpolitisk perspektiv

I henhold til forskriften om lån fra Husbanken kan det gjøres unntak fra hovedregelen om at startlån skal gå til økonomisk vanskeligstilte. Ett av disse kalles av og til for distriktsunntaket: «Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.» Det viser seg at unntaket er i liten grad brukt som en eksplisitt begrunnelse for å gi et startlån. I 2022 var kun 44 lån (0,3 prosent av alle lån) innvilget med denne begrunnelsen.

Regjeringen har pekt på startlån som én av de mulige løsningene på problemer med eieretablering i distriktene. Selv om det såkalte distriktsunntaket i liten grad blir brukt eksplisitt, kan det være at praksisen i vurdering av søknader om startlån er annerledes i distriktskommuner enn i andre deler av landet.

Tabell 12: Startlån etter sentralitetsklasse. Andel. 2022.

Sentralitetsklasse	Andel av hushold i Norge (%)	Eierandel (%)	Andel av nye startlån 2022 (%)	Startlån per 100 000 innbyggere 18–66
Oslo	13,8	68,4	8,1 %	130,0
Sentralitetsklasse 1 uten Oslo	5,7	80,4	3,1 %	112,2
Sentralitetsklasse 2	26,0	74,8	26,2 %	229,8
Sentralitetsklasse 3	25,4	78,4	28,4 %	256,6
Sentralitetsklasse 4	15,8	80,1 %	19,2 %	279,9
Sentralitetsklasse 5	9,1	78,7 %	9,3 %	245,0
Sentralitetsklasse 6	4,3	77,3 %	5,7 %	324,7
Hele landet	100,0	76,4 %	100,0 %	228,1

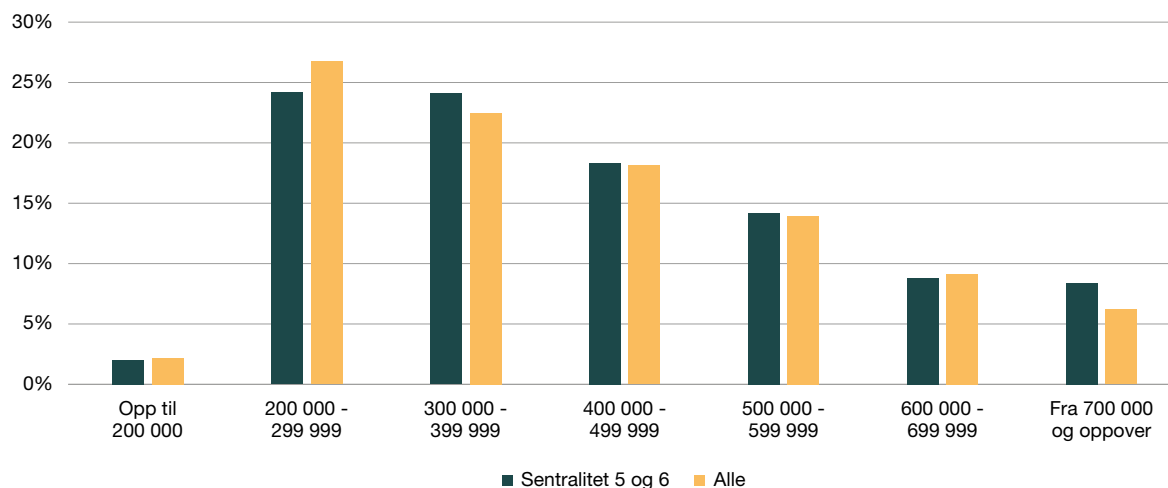
Spesielt i sentralitetsklasse 6 er bruken av startlån per 100 000 innbyggere høyere enn i andre deler av landet. Dette kan være fordi private banker kan være særs forsiktige med å låne ut, der hvor pantesikkerheten vurderes som usikker, og en større andel av husstandene derfor faller inn under gruppen som ikke får lån i annen bank. Et argument mot dette er at elleve prosent av alle startlån i sentralitetsklasse 5 og 6 er samfinansiering med private banker, dette er dermed lån som er prøvd mot utlånsforskriften.

Det kan også være at mange kommuner i sentralitetsklasse 6 har så lave boligpriser at startlånets mulighet til å hjelpe husstander med sårbare og lave inntekter inn i boligeie er større her. Til sist kan det være at noen distriktskommuner tar distriktpolitiske hensyn i sin praktisering av forskriften, uten at dette brukes som en eksplisitt begrunnelse. Per i dag har ikke Husbanken tilstrekkelige data til å skille mellom disse tre forklaringene.

Det kan være at de mest usentrale kommunene bruker startlånet til å vitalisere de lokale boligmarkedene ved at de bruker startlånet til å stimulere etterspørsel. Det kan også hende at private banker er noe mindre villige til å finansiere boligkjøp i distriktskommuner og at dette skaper et rom som startlånet kan fylle. Begge disse mekanismene peker i retning av at startlånet strekker seg noe høyere i inntektsfordelingen i distriktskommuner.

I figur 5 illustreres inntektsfordelingen blant de som fikk startlån i 2022 i henholdsvis distriktskommuner med sentralitetsklasse 5 og 6 og i landet totalt sett. For å forenkle sammenlikningene er inntektsfordelingen i landet totalt veid slik at den representerer samme fordeling av hushold som i distriktskommunene.

Figur 5: Inntektsfordeling blant mottakere av startlån i landet totalt og i distriktskommuner, 2022.



Det er en svak tendens til høyere inntekt blant startlånetakerne i distriktskommunene enn i landet totalt sett. Tendensen er imidlertid så svak at det mest beskrivende er å si at det ikke er noen inntektsforskjeller av betydning.

Lave tap

Av landets 356 kommuner bruker 284 kommuner Intrum (tidligere Lindorff) som forvalter av startlåneporteføljen.

Tabell 13: Forvaltningsdata fra Intrum. 2015–2022

År	Antall kommuner	Antall startlån pr. 31.12	Total saldo pr. 31.12 million kroner	Gjennomsnitt nedbetalingstid, år	Gjennomsnitt løpetid, år	Antall lån til inkasso	Inkasso prosent av antall lån (%)	Begjærte tvangssalg, antall	Gjennomførte tvangssalg, antall	Tvangssalg av lån til inkasso (%)
2015	293	51 882	29 840	23,98	NA	1 243	2,40	256	34	2,70
2016	318	51 681	31 896	24,63	NA	1 260	2,40	364	57	4,50
2017	318	51 799	35 269	25,45	6,57	1 133	2,20	248	80	7,10
2018	315	52 365	39 476	26,35	7,11	1 134	2,20	282	74	6,50
2019	318	53 798	45 024	27,22	7,54	1 078	2,00	265	44	4,10
2020	278	59 913	56 054	28,06	7,98	1 262	2,10	266	5	0,40
2021	282	60 748	62 982	28,97	NA	888	1,50	222	125	14,10
2022	284	63 531	73 741	35,5	8,15	692	1,09	164	70	10,10

Det viktigste budskapet en kan trekke ut av tabellen er at sum forvaltede startlån og utestående saldo på dem har steget jevnt over tid. Videre er tap og både begjærte og gjennomførte tvangssalg på et lavt nivå.

Tabell 14: Tap på kommunenes tapsfond og Husbankens tap på startlån. Antall og millioner kroner. 2016–2022.

År	Kommunens trekk på tapsfond – antall	Kommunens trekk på tapsfond – beløp	Husbankens tap -beløp	Samlet tap – beløp	Totalt 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	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
2022	78	21,2	6,7	27,9	73 741	0,03

Mønsteret med svært lave tap på kommunenes utlån av startlån fortsetter også gjennom 2022. Samlede tap utgjør ikke mer enn 0,03 prosent av de utlånte midlene.

Bolk 3 – appendikstabeller

For å beholde tidsserier presenteres det i dette appendikset tabeller som har vært presentert i tidligere årsrapporter, men som ikke fokuseres i årets analyser. Innholdet i tabellene kommenteres ikke.

Tabell A1: Utbetalte startlån fordelt etter boforhold når det søkes startlån. Andel i prosent. 2017–2022.

Boforhold	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eier egen bolig/Andel i borettslag	32	27	22	27	28	26
Familie/kjente	9	10	8	10	10	10
Leier bolig	44	45	47	49	50	51
Leier kommunal bolig	13	13	13	13	11	12
Uten fast bolig	1	1	1	1	1	1
Annet (bl.a. institusjon)	1	1	0	0	0	0
Uoppgitt	0	3	9	0	0	0

Tabell A2: Startlån fordelt på husstandstyper. Andel i prosent. 2017–2022.

Husstandstyper	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enslige	42	39	37	35	35	32
Enslige med barn	25	30	32	32	32	34
Flere voksne	8	6	6	7	7	7
Flere voksne m/barn	26	25	25	26	26	27

Tabell A3: Startlån fordelt på aldersgrupper. Andel i prosent. 2017–2022.

Aldersgruppe	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0–24	8	7	7	5	6	5
25–34	28	28	30	32	31	32
35–66	61	62	59	59	59	60
Over 67	4	4	4	3	3	3
Ukjent	0	0	0	0	0	0

Tabell A4: Utbetalte startlån etter formål. Andel i prosent. 2017–2022.

Tiltak	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kjøp av brukt bolig	71	73	75	77	77	78
Refinansiering	20	19	17	14	13	11
Utbedring/tilpasning av bolig	8	7	7	5	6	6
Nybygging	1	1	1	0	0	1
Overta	0	1	1	4	3	4

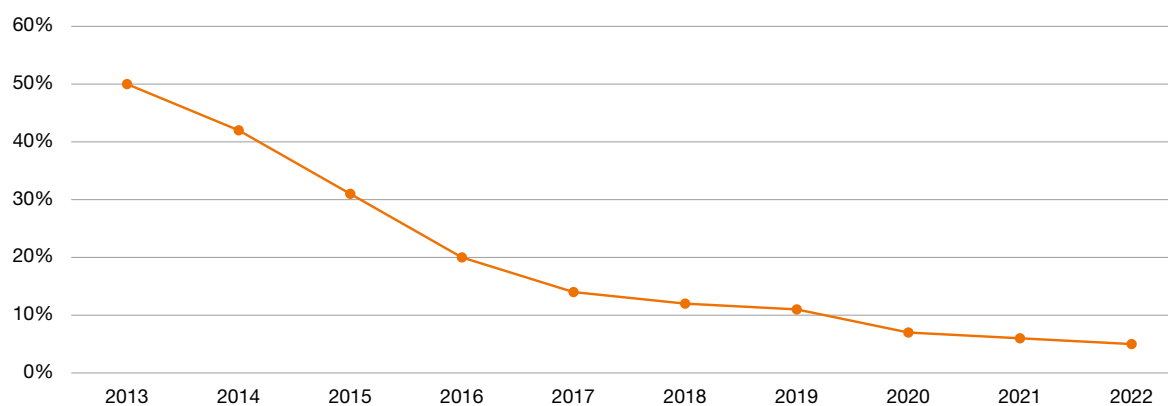
Tabell A5: Utbetalte startlån etter rentetype ved utbetalingsår. Andel i prosent. 2017–2022.

Avtalt rentetype	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fast (%)	28	32	46	48	50	56	55
Flytende (%)	72	68	54	52	50	44	45

Tabell A6: Startlån – nedbetalingstid ved utbetalingstidspunkt. Andel i prosent. 2017–2022.

Avtalt nedbetalingstid	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inntil 10 år	4	3	3	4	4	4
11–20 år	11	11	10	9	8	6
21–30 år	59	54	53	50	48	42
31–40 år	12	13	14	15	16	16
41–50 år	15	18	19	22	24	32

Figur A1: Startlån i samfinansiering med private banker. Andel i prosent. 2017–2022.



Tabell A7: Startlån i samfinansiering med tilskudd til etablering. Antall og andel. 2017–2021.

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antall startlån	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391	7 897
Antall startlån og tilskudd	1 284	1 323	1 378	1 412	1 254	1 231
Andel samfinansiering med tilskudd (%)	19	19	19	20	17	16

Tabell A8a: Antall avslag.

År	Antall
2017	13 500
2018	16 596
2019	18 842
2020	22 746
2021	22 379
2022	20 706

Tabell A8b: Avslag etter årsak. I prosent av søknader med avslag, 2017–2022.

Avslagsårsak	Andel 2017	Andel 2018	Andel 2019	Andel 2020	Andel 2021	Andel 2022
Betalingsanmerkninger ¹⁾	–	2	3	5	5	6
Ikke som økonomisk vanskeligstilt	26	32	32	29	29	31
For dyr bolig	1	2	2	2	1	1
Høy formue ²⁾	1	0	0	–	–	–
Høy inntekt ²⁾	4	2	1	–	–	–
Mangler lån/tilskudd	4	7	14	8	6	–
Manglende betjeningsevne	41	33	33	26	26	31
Uegnet bolig	0	0	1	1	1	1
Annet	23	24	26	29	31	31
Ukjent	0	1	1	0	1	1

¹⁾ Kategorien ikke brukt i 2017

²⁾ Kategorien ikke i bruk lengre

Tabell A9: Ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån. Millioner kroner, 2017–2022.

År	Ekstraordinære avdrag	Ekstraordinære innfrielser	Totalt
2022	827	1 192	2 019
2021	990	1 800	2 790
2020	722	711	1 433
2019	1 291	942	2 233
2018	943	1 264	2 207
2017	1 281	901	2 182



Vedlegg 3

Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene

Husbanken vurderer at det boligsosiale utfordringsbildet har vært stabilt de siste årene tross pandemi og høyere boutgifter. Mange kommuner oppgir at de har kompetanse til å ta boligsosiale hensyn i planlegging og at de har en tydelig rolle og ansvarsfordeling i det boligsosiale arbeidet. Bruk av startlån som virkemiddel er godt forankret i de fleste kommuner, og de oppgir at startlånsarbeidet ivaretas. Kommunene har imidlertid betydelige utfordringer med tilgang på tilstrekkelig og egnede boliger til en aldrende befolkning, barnefamilier med lav inntekt, utviklingshemmede og flyktninger. Antall bostedsløse er redusert over tid, men store kommuner melder om vedvarende vansker med å gi egnede botilbud til mennesker med samtidig rusavhengighet og psykiske lidelser. Distriktskommuner melder først og fremst om manglende tilgang på ordinære boliger.

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligsosialt arbeid omfatter alt kommunene gjør for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en trygg bosituasjon. Det innebærer først og fremst bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig, og hjelp til å mestre boligsituasjonen. Kommunene gjør god bruk av Husbankens økonomiske virkemidler. Etterspørselen etter lån er vedvarende høy, og tilgjengelige tilskuddsmidler benyttes tidlig på året. Et fåtall større kommuner har egne boligtilskuddsordninger og kommunal bostøtte som supplerer den statlige.

De boligsosiale følgene av store samfunnsmessige endringer i 2022 kan foreløpig observeres bare i begrenset grad. Virkninger av økende boutgifter for lavinntektshusstander som følge av renteøkninger, økt strømpris og endringer i boligmarkedene vil først slå ut i år og årene framover. Det samme gjelder spørsmålet om hvordan kommunenes samlede krafttak med å bosette flyktninger fra Ukraina vil påvirke tilgangen på utleieboliger til vanskeligstilte.

Husbanken ble i oppdrag 2 i tildelingsbrevet for 2022 bedt om å vurdere hvilke utfordringer kommunene opplever i det boligsosiale arbeidet. Vurderingene skulle blant annet baseres på kontakten med kommunene, forskningsrapporter, og det skulle synliggjøre eventuelle variasjoner mellom kommunene og utviklingstrekk over tid. Dette vedlegget svarer ut oppdraget. Husbanken har valgt å vektlegge utfordringene og variasjoner kommuner imellom. De store endringene som fant sted i 2022 i form av renteøkninger, inflasjon, prisstigning og den høye flyktningbosettingen, gjør det mindre relevant å analysere utviklingstrekk over tid for å vurdere den boligsosiale statusen.

Vurderingene er basert på kommunenes egne tilbakemeldinger, Husbankens erfaringer fra den løpende dialogen med kommunene, samt forskning og utredninger som belyser ulike deler av kommunenes boligsosiale arbeid.

Husbankens kommuneundersøkelse og kommunenes årlige behovsmelding¹⁾ til Husbanken danner grunnlaget for kommunenes egen-vurderinger. Husbankens kommuneundersøkelse ble sendt til alle landets kommunedirektører i november 2022, med formål om å framskaffe kunnskap om kommunenes utfordringsbilde innen det boligsosiale arbeidet. Totalt 175 kommuner besvarte undersøkelsen²⁾. Resultatene viser at det er størst variasjoner mellom kommunene når det gjelder befolkningstall og sentralitet, og i svært liten grad når det gjelder regional tilhørighet.

Husbankens erfaringer bygger i hovedsak på innsikt fra den løpende kommunedialogen mellom Husbankens førstelinje og kommunene, og informasjon gitt fra kommunene i ti kvalitative intervjuer gjennomført i desember 2022. Det ble gjennomført fire intervjuer i kommuner som tilhører sentralitet 1–2, tre i kommuner som tilhører sentralitet 3–4 og tre i kommuner som tilhører sentralitet 5–6.

¹⁾ I behovsmeldingen melder kommunene inn sine planer og behov for kommunale utleieboliger, utleieboliger i samarbeid med private utleiende og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. I tillegg søker kommunene om startlånmidler.

²⁾ Frafallsanalysen, som er beregnet ut fra kjennetegnene fylke, regiontilhørighet, befolkningstall og sentralitet, viser at alle undergrupper knyttet til kjennetegnene er godt representert. Noen grupper er imidlertid underrepresentert i utvalget sammenlignet med hvordan kommunene fordeler seg som helhet. Fylkene Nordland og Innlandet er noe underrepresentert i undersøkelsen.

Mål 1 – Flere skal kunne eie egen bolig

Eierlinja er godt forankret i norske kommuner. De aller fleste kommuner benytter startlån og oppgir at startlån som virkemiddel er godt forankret politisk.

Tabell 1 viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor).

Tabell 1: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen.

Utsagn	Andel	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer i arbeidet med startlån totalt sett	18 %	Liten
Forankret startlansarbeidet politisk	75 %	Liten
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å saksbehandle startlån	58 %	Liten
Tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlansmottakere	46 %	Middels
Tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt	14 %	Stor
Tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede	38 %	Middels

Arbeidet med startlån er forankret i de fleste kommuner

Kommunene kan benytte startlån og kommunale tilskudd til etablering for at flere skal kunne eie egen bolig. Nedenfor presenteres kommunenes vurdering av eget startlansarbeid. I kapittel 3 presenteres kommunenes bruk av startlansmidler, og i vedlegg 2 presenteres en utfyllende analyse av startlansnet.

De fleste kommunene vurderer selv at det vil bli flere eller like mange som søker startlån i kommunen i årene som kommer. En av ti kommuner forventer færre søknader. To av ti kommuner oppgir at de har utfordringer i arbeidet med startlansnet totalt sett.

En av årsakene til at kommunene vurderer at startlansarbeidet samlet sett går i riktig retning, er det langsiktige arbeidet som over tid har bidratt til rutiner og forankring av arbeidet. Tre av fire kommuner svarer at startlansarbeidet i egen kommune i stor grad er politisk forankret. Distriktkommunene og kommuner med mindre enn 5000 innbyggere, oppgir i mindre grad at arbeidet er forankret, sammenlignet med øvrige kommuner.

Seks av ti kommuner svarer at de har tilstrekkelig med kapasitet til å saksbehandle startlån i egen kommune. De minste kommunene vurderer kapasiteten som noe lavere enn de større kommunene. I denne sammenheng er det imidlertid hensiktsmessig å påpeke at det er store

variasjoner mellom enkeltkommunes svar på dette området. I underkant fem av ti kommuner svarer at de har tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlansmottakerne i etterkant av utbetalt lån.

Husbankens erfaringer fra kommunedialogen sammenfaller med kommunes egne vurderinger, om at arbeidet går i riktig retning. I tillegg til bedre forankring, trekker kommunene i intervjuene fram bedre organisering og samordning internt, som forklaringer på at de har mindre utfordringer i sitt startlansarbeid nå sammenlignet med tidligere. De trekker også fram Husbankens råd- og veiledningsarbeid, og startlansnettverkene som Husbankens førstelinje har etablert, som bakenforliggende forklaringer på dette.

Husbankens erfaringer fra kommunedialogen og innsikt fra intervjuene peker imidlertid på en mulig kommende kapasitetsutfordring. Kommunene opplever nemlig at startlanssakene etter hvert har blitt mer kompliserte og dermed mer tidkrevende enn tidligere. Dette gjelder spesielt refinansieringssaker, hvor det ofte er behov for samhandling med andre enheter.

Generelt erfarer Husbankens førstelinje at kunnskap om startlån på alle nivåer i kommunen og et godt samarbeid på tvers av flere fagmiljøer, har en positiv innvirkning på kommunens startlansopptak.

Husbanken har sett på om det er sammenheng mellom politisk forankring i kommunene og kommunenes bruk av startlån. Det er en sterk tendens til at kommunene som i stor grad har forankret startlansarbeidet i kommunen, utbetaler flere startlån per 1000 innbygger, sammenlignet med kommuner som ikke har forankret arbeidet. Den samme tendensen gjelder kommuner som oppgir at de har tilstrekkelig kapasitet til å saksbehandle.

Kommunene må ha tilgang på god og relevant kunnskap og kompetanse om startlån. Husbanken vurderer at opplæring av saksbehandlere, erfaringsdeling mellom kommuner i seminarer og regionale startlansnettverk, er avgjørende for at kommunene skal opparbeide og vedlikeholde kunnskap og kompetanse om startlånet. Kunnskap om startlån på alle nivåer i kommunen er et kontinuerlig arbeid som må vedlikeholdes.

Tilgang på boliger til barnefamilier med lav inntekt

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) tilhørte i alt 110 700 barn en husholdning med vedvarende lave husholdningsinntekter i 2021. Dette tilsvarer en andel på elleve prosent. Husbankens boligsosiale monitor¹⁾ viser at 30 450 barn vokste opp i familier med lav inntekt, leide og bodde trangt samme år. Rapporter fra NIBR (2020), Oslo Economics og Oslo Met (2020) har vist at startlån er et effektivt virkemiddel for å bidra til at barnefamilier bostabilitet, og at eierskap er et effektivt virkemiddel for å motvirke fattigdom^{a)}.

Egenvurderingen fra kommunene viser at kun 14 prosent svarer at de har god tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt. Kommunene gjør her en samlet vurdering ut fra tilgangen på boliger både i det kommunale- og private markedet. Sju av ti av de mest sentrale kommunene oppgir at de har dårlig tilgang til boliger til denne gruppen, mens tilsvarende andel er fire av ti blant distriktskommunene.

Husbanken registrerte stor etterspørsel etter tilskudd til utleieboliger både i 2021 og 2022. I 2022 var tilskuddet brukt opp i august. I kommunedialogen erfarer Husbanken at den høye flyktningbosettingen gjør at kommunene har behov for flere kommunale utleieboliger, og flere egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt.

¹⁾ Husbankens boligsosiale monitor gir en oversikt over den boligsosiale situasjonen i Norge og i landets kommuner. Monitoren viser informasjon om de boligsosiale utfordringene i en kommune, og danner grunnlag for analyser og tiltak.

Det har vært nedgang i antall barn som bor i familier med vedvarende lav inntekt. Husbanken vurderer at dette kan indikere at prioriteringen av startlån rettet mot barnefamilier har hatt effekt, og at det er viktig at dette arbeidet fortsatt blir prioritert. Husbanken vurderer at bortfallet av tilskudd til utleieboliger gjør at det mer krevende for kommunene å framskaffe egnede bolig til barnefamilier med lavinntekt. Les mer om vurderinger av framtidsutsiktene for lavinntektsgruppene i kapittel 5.

Egnede boliger til utviklingshemmede

NTNU Samfunnsforskning har dokumentert at kun 25 prosent av de utviklingshemmede eier egen bolig (andelen er lavere blant de som får tjenester fra kommunen). Bofellesskap med fellesareal, der beboeren leier av kommunen, er den vanligste boformen for mennesker med utviklingshemming. Det er anslått et behov for om lag 2000 boliger til denne målgruppen.

I 2022 utbetalte Husbanken investeringstilskudd til ti prosjekter, hvor 78 utviklingshemmede ble eiere av egen bolig. Tilsvarende ble det utbetalt investeringstilskudd til seks prosjekter med 48 boliger i 2021.

Egenvurderingen fra kommunene viser at kun fire av ti kommuner svarer at de har god tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede. I de mest sentrale kommunene oppgir kun to av ti kommuner at de har god tilgang, mens andelen i distriktskommunene er om lag fem av ti.

Husbankens førstelinje erfarer en økende mengde henvendelser fra kommunene som omhandler botilbudet til utviklingshemmede og hvordan etablere borettslag for utviklingshemmede. Statistikken viser også at antall søknader om investeringstilskudd til boliger for utviklingshemmede økte fra 2021 til 2022.

Trondheim kommune fått tilskudd til forsøk med nye boligmodeller for å teste ut en boligmodell, som gir utviklingshemmede mulighet til å leie en leilighet en periode før et eventuelt kjøp (prøvebo).

Det er fortsatt stor avstand mellom realiserte prosjekter og det anslåtte boligbehovet. Husbanken vurderer at investeringstilskudd, momskompensasjonsordningen og bruk av Husbankens kompetanse er avgjørende for at flere utviklingshemmede skal kunne eie egen bolig. I august 2022 ble midlene til investeringstilskuddet til rehabilitering brukt opp og investeringstilskuddet til netto tilvekst i desember. For å etablere flere borettslag for utviklingshemmede, er investeringstilskuddet avgjørende for at prisene på leilighetene ikke skal overstige målgruppens betjeningsevne.

Mål 2 – Leie skal være et trygt alternativ

Kommunene oppgir selv å ha betydelige utfordringer med å ha tilgang på et tilstrekkelig antall utleieboliger, spesielt egnede boliger tilpasset personer med rusproblemer og psykiske lidelser. Samtidig synes det krevende å kunne å gi et egnet boligtilbud til barnefamilier og utviklingshemmede. Omfanget av bostedsløshet synes samtidig stabilt og lavt. Tilbakemeldinger fra kommunene på tampen av

2022 er også at tilgangen på boliger til flyktninger i det private leiemarkedet er i ferd med å stoppe opp.

Tabell 2 viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor).

Tabell 2: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen.

Utsagn	Andel	Samlet grad av utfordringer
Tilgang på egnede boliger til flyktninger	27 %	Stor
Et velfungerende privat leiemarked, hvor et er balanse mellom tilbud og etterspørsel blant utleiende og leietakere	19 %	Stor
Tilstrekkelig med egnede kommunale utleieboliger	18 %	Stor
Kommunale utleieboliger med en tilfredsstillende energistandard når det gjelder energiforbruk	5 %	Stor
Utfordringer i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse	22 %	Liten
Tilgang på egnede boliger til personer med rusproblemer og psykiske lidelser	11 %	Stor

Tilgang på egnede boliger til flyktninger

I 2021 ble 1166 husstander med flyktningbakgrunn tildelt kommunal bolig ifølge SSB. Dette utgjorde ti prosent av nytildelingene av kommunale utleieboliger. Under vanlige omstendigheter vil kommunene i stor grad kunne benytte kommunale boliger for å bosette flyktninger. I 2022 ble situasjonen vesentlig endret som følge av flyktningene fra Ukraina. Det ble bosatt over 31 000 flyktninger i 2022^{b)}. Alle norske kommuner bosatte flyktninger. Mange ukrainske flyktninger skaffet seg bolig selv gjennom alternativ bosetting. Husbanken bistår kommunene med råd og veiledning om hvordan de kan fremskaffe boliger. I 2022 ble det tydelig kommunisert at det var avgjørende for kommunene å mobilisere private utleiende og benytte det privatleiemarkedet for å fremskaffe nok boliger.

Prognoser for ankomster i 2023^{c)} viser behov for en tilsvarende høy bosettingstakt kommende år. For å øke kunnskapsgrunnlaget inn i 2023 har Asplan Viak undersøkt hvordan kommunene har arbeidet med å fremskaffe boliger til ukrainske flyktninger^{d)}. Asplan Viak har intervjuet fem kommuner om deres bosettingsarbeid. Kommunenes erfaringer viser at de mindre kommunene i utvalget har hatt mulighet til å være noe mer fleksible enn de større. De mindre kommunene har også klart å følge opp flyktningene noe tettere fordi det ikke er snakk om så mange. Flere av kommunene uttrykker bekymring for situasjonen i 2023, med tanke på å oppdrive nok boliger til flyktningene som kommer. Flere kommuner har meldt at de til dels har måttet ta til takke med kortere leiekontrakter og mindre sentrale lokaliseringer for å få til nok boliger i 2023.

Med bakgrunn i dette vil trolig noen flyktninger ha behov for å flytte til nye boliger i løpet av 2023. I en del av kommunene utgjør prisnivået i leiemarkedet en utfordring når man skal bosette flyktninger, men også kommuner med lavere prisnivå forteller at situasjonen bidrar til økt press på det lokale utleie- og boligmarkedet og at prisene presses opp også der. Flere av kommunene trekker også frem presset på barnehage, skole og helsetjenester og noen av kommunene ser med bekymring på leiemarkedet for de vanskeligstilte neste år.

Egenvurderingen fra kommunene viser at kun 27 prosent av kommunene har god tilgang på egnede boliger til flyktninger. Her er det kun små variasjoner mellom kommunene. Kommunene gjør her en samlet vurdering ut fra tilgangen både i det kommunale og private markedet. Vurderingen ble gjort i november i 2022.

Husbanken erfarer at kommunene responderte positivt på råd og veiledningsarbeidet knyttet til boliger til flyktninger i kommunedialogen, og at kommunene jobbet godt for å løse denne utfordringen i 2022. Les mer om dette arbeidet i kapittel 3.6.

Det er fortsatt et stort behov for at kommunene framskaffer flere utleieboliger til flyktninger raskt. Tilbakemeldingene fra kommunene er at tilgangen til boliger i det private leiemarkedet er i ferd med å bremse opp. Husbanken vurderer at det vil bli krevende for kommunene i tiden som kommer å tilby tilstrekkelig med egnede boliger til flyktninger. For å anskaffe flere egnede private- og kommunale utleieboliger er det behov for å tilføre nye økonomiske ressurser i form av tilskuddsmidler.

Utfordringer i det private leiemarkedet

Statistisk sentralbyrå (SSB) anslår at om lag 165 600 personer var vanskeligstilt på boligmarkedet i 2021^{e)}. Vanskeligstilte på boligmarkedet er overrepresentert blant dem som leier bolig. Utleieboligprisstatistikken til Eiendom Norge viser at leieprisene økte med 7,5 prosent i 2022. Veksten i utleieprisene har vært høyere enn boligprisene. Det er store geografiske forskjeller i leieprisnivået på tvers av landet og innad i storbyene. Den høye veksten i utleieprisene vil gi utfordringer i leiemarkedet^{f)}. Se kapittel 5 for mer informasjon om forventninger om prisøkninger i husleien i leiemarkedet.

Kun to av ti kommuner svarer at de har et velfungerende privat leiemarked, med balanse mellom tilbud og etterspørsel blant utleiende og leietakere. Tilbudet i det private leiemarkedet vurderes som klart dårligst blant de mest sentrale og de minst sentrale kommunene, samt i kommunene med mindre enn 5000 innbyggere.

Kommunene er bekymret for hvilken innvirkning stigende leiepriser og økt bosetting av flyktninger kan få for det private leiemarkedet og kommunens vanskeligstilte. I intervjuene trekker flere kommuner fram utfordringer med den rekordhøye bosettingen av ukrainske flyktninger, men viser også til store næringsaktører som trenger bolig til sine arbeidere. Begge forhold gjør terskelen til leiebolig høyere for øvrige vanskeligstilte på boligmarkedet, som i begrenset grad har mulighet til å konkurrere med næringsaktører og kommunene.

Husbanken vurderer at mange vanskeligstilte på boligmarkedet vil få ytterligere utfordringer med å få dekket sitt boligbehov i det private markedet de nærmeste årene. De viktigste faktorene som vil påvirke dette er økte boutgifter, omfanget av nyankomne ukrainske flyktninger og konkurranse med mer betalingsdyktige leietakere. Flere kommunale utleieboliger vil kunne bidra til å hjelpe kommunene med å øke tilbudet av boliger.

Kommunene har behov for flere egnede kommunale utleieboliger

Ifølge SSB disponerer kommunene om lag 108 000 utleieboliger, inkludert omsorgsboliger. I 2021 ble 18 655 husstander tildelt kommunal utleiebolig, mens 3327 husstander sto på venteliste. I behovsmeldingen for 2022, oppga kommunene at de hadde planer om å anskaffe omtrent 730 flere kommunalt eide boliger. Kommunene oppga at de hadde planer om å selge i overkant 900 boliger, hvorav 296 av disse ble betegnet som uegnet for brukergruppen, mens 197 hadde behov for større oppgraderinger.

I egenvurderingen fra kommunene svarer kun to av ti kommuner at de har tilstrekkelig med egnede kommunale utleieboliger tilpasset målgruppens behov. Kommunen har vurdert boligens egnethet, ikke om de har tilstrekkelig antall boliger. I forlengelsen av dette spørsmålet påpeker kommunene at det er viktig at Husbanken har tilstrekkelig med tilskuddsmidler til å bygge og kjøpe egnede kommunale boliger. Videre sier kommunene at det er særskilt viktig med forutsigbarhet knyttet til Husbankens tilskuddsordninger, da dette gjør det enklere for kommunene å planlegge, beslutte og gjennomføre bygging og kjøp av kommunale boliger.

Husbanken erfarer i kommunedialogen at det særlig er behov for flere tilpassede kommunale boliger for personer med helsemessige og sosiale utfordringer (som utviklingshemmede, bostedsløse og personer med ROP-lidelser) og store barnefamilier. UDI melder også om at flere flyktninger har helseutfordringer og behov for tilpassede boliger.

I dialogen med kommunene har Husbanken fremhevet at kommunale utleieboliger skal være av god kvalitet og i trygge bomiljø. For å ha boliger som er tilpasset målgruppens behov, er det nødvendig både å anskaffe nye, utbedre eksisterende og selge uegnede utleieboliger. Det er behov for ytterligere økonomiske ressurser for å anskaffe flere egnede kommunale utleieboliger til de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

I behovsmeldingen for 2023 rapporterte kommunene at de hadde avsatt budsjettmidler til anslagsvis 695 boliger. Selv om kommunene skal bosette et høyt antall flyktninger fra Ukraina, og mange kommuner melder at det private utleiemarkedet er presset, er kommunenes planer for å anskaffe kommunale utleieboliger omtrent på samme nivå som i fjor. Dette er ikke tilstrekkelig for å møte det forventede behovet for boliger til flyktninger og vanskeligstilte generelt på nasjonalt plan.

Fem prosent av kommunene oppgir at de kommunale utleieboligene har en tilfredsstillende energistandard. Energistandarden vurderes som dårligst av distriktskommunene. Kommunenes egenvurdering tilsier at det er et stort potensial for bruk av det nye tilskuddet til energiltak i kommunalt eide boliger.

Utfordringer i arbeidet med bostedsløse

Husbanken har hentet inn informasjon om antall bostedsløse i 25 av de største kommunene med flest bostedsløse. Disse kommunene har om lag 70 prosent av alle bostedsløse i Norge. Med utgangspunktet i disse tallene har Husbanken beregnet og gitt et anslag for antall bostedsløse. Les mer om bostedsløse og beregning av antallet i kapittel 3.7.

Om lag halvparten av kommunene som har mer enn 20 000 innbyggere svarer at de har store utfordringer med målsettingen om at ingen skal være bostedsløse. Andelen mellomstore kommuner som oppgir at de har tilsvarende utfordringer er om lag 20 prosent, mens kun to prosent av kommunene med mindre enn 5000 innbyggere svarer det samme.

Husbanken erfarer i dialog med kommunene at situasjonen med økte renter, økte leiekostnader og økte utgifter til livsopphold, også har resultert i økte utgifter til sosialhjelp. Kommunene melder tilbake at økningen i utgifter ikke kompenseres i tilstrekkelig grad med statlig bostøtte, selv med strømstøtte og økte inntektsgrenser. Kommunene har foreløpig ikke har grunnlag for å hevde at økningen i utgifter i seg selv fører til flere bostedsløse, men at dette kan bli en konsekvens på sikt.

En høy andel av dem som er bostedsløse, har vedvarende og sammensatte problemer, og sliter særlig med rusavhengighet og psykiske lidelser. Kommunene som deltar i Husbankens storbynettverk, oppgir at de opplever en økning i antall personer med samtidig rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser. De samme kommunene melder også om økt bruk av §27 i sosialtjenesteloven, som forplikter kommunen til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Husbanken vurderer at det viktigste i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse er å framskaffe flere egnede utleieboliger til målgruppen. Bortfall av tilskudd til utleieboliger gjør at dette blir mer krevende for kommunene. I tillegg vurderer Husbanken at det er viktig at erfaringsdelingen som skjer mellom kommunene i storbynettverket og nettverket med kommunene som har flest bostedsløse, videreføres.

Tilgang på egnede boliger til ROP-gruppen

Et helhetlig botilbud og en trygg og egnet bolig er svært viktig for å forebygge bostedsløshet. I Husbankens kartlegging av brukerreiser for mennesker som trenger midlertidig botilbud, kommer det tydelig fram at risikoen for å havne tilbake i en midlertidig bosituasjon, øker når brukerne bosettes i en uegnet kommunal bolig⁶⁾. Rapporten fra NORCE Samfunn (2021) trekker fram at det er krevende å etablere og opprettholde boligtilbud der personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser også får oppfølgingstjenester^{h)}.

Egenvurderingen fra kommunen viser at kun elleve prosent av kommunene svarer at de har god tilgang til egnede boliger for personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser. De største og de mest sentrale kommunene vurderer tilgangen på boliger til målgruppen som dårligere enn de øvrige kommunene.

Husbanken erfarer i kommunedialogen at dagens finansieringssystem ikke dekker merkostnader for å tilpasse boligene til målgruppens behov. Prosessen med å etablere nye tiltak som for eksempel småhus, akuttboliger og bofellesskap, tar for lang tid. Bortfall av tilskudd til utleieboliger gjør at dette blir mer krevende for kommunene. I tillegg melder enkelte kommuner til Husbankens førstelinje at det er krevende å få tak i tomter for å bygge egnede boliger til bostedsløse. Kommunene som deltar i Husbankens storbynettverk, melder også om økende omfang av naboprotester når de aller mest vanskeligstilte skal bosettes. Husbanken erfarer at kommuner som har god samhandling mellom ulike fagmiljøer internt, har bedre forutsetninger for å finne egnede boligløsninger for personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser.

Sandnes kommune mottok i 2022 tilskudd til forsøk med nye boligmodeller fra Husbanken for å utvikle og teste en boligmodell bestående av sentrumsnære og robuste leiligheter, med forsterkede boligkvaliteter for ROP-gruppen.

I arbeidet med å bosette ROP-gruppen og oppnå bostabilitet over tid, vurderer Husbanken at det er viktig at kommunene ser bolig og tjenester i sammenheng. For å anskaffe flere egnede boliger til målgruppen, er det behov for å tilføre ytterligere økonomiske ressurser, i form av investeringstilskudd og tilskuddsmidler til utleieboliger. Det er fortsatt behov for å tenke nytt når det gjelder å finne gode bolig- og tjenestetilbud for brukere som ikke får dekket behovet gjennom eksisterende løsninger. Det kreves nye innovative løsninger og et tett samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer, og med andre offentlige, private og frivillige aktørerⁱ⁾.

Mål 3 – Sosial bærekraft i boligpolitikken

Kommunene er ulikt rustet til å imøtekomme den skjerpede plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen i den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Mange kommuner oppgir at de har kompetanse til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og at de har en tydelig rolle og ansvarsfordeling i det boligsosiale arbeidet. Små kommuner og distriktskommuner har begrensede ressurser på fagfeltet, og melder om større kapasitets- og kompetanseutfordringer enn større kommuner. Distriktskommuner har særskilte

utfordringer med at et lite og ensidig boligtilbud kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft og med å gi egnede boligtilbud til en aldrende befolkning.

Tabell 3 viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor).

Tabell 3: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen.

Utsagn	Andel	Samlet grad av utfordringer
Tilgang på egnede boliger til eldre	46 %	Middels
Omtalt boligbehovet til vanskeligstilte i kommunens overordnede planer	52 %	Middels
Fastsatt overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel	49 %	Middels
Beskrevet planer for å framskaffe ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet i kommuneplanens arealdel	24 %	Stor
Bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen	37 %	Middels
Samarbeider med private utbyggere som kan bygge boliger	32 %	Middels
Tilgang på boliger til nyinnflyttet arbeidskraft	23 %	Stor

Tilgang til egnede boliger for eldre

Antallet eldre over 80 år vil øke med om lag 50 prosent fram til 2030, fra 240 000 til 360 000. Dette vil gi økt press på kommunenes helse- og omsorgstjenester. For å bidra til økonomisk bærekraftige tjenester framover, må det legges til rette for at flere kan bo hjemme lenger. Ifølge en undersøkelse gjennomført av NOVA (2020) vurderer imidlertid flertallet av eldre inntil 75 år sin egen bolig som dårlig tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.¹⁾

Under halvparten av kommunene oppgir at de har god tilgang på egnede boliger til eldre. Det er kun små variasjoner mellom kommunene.

Husbanken erfarer at utfordringen knyttet til vekst i antall eldre og kostnadsveksten i helse- og omsorgstjenester er satt høyt på dagsordenen i de fleste kommunene. Samtidig kan utfordringer med intern organisering og samarbeid hindre en helhetlig tilnærming til utfordringsbildet. Resultatet av dette

er at boligsiden ikke sees i tilstrekkelig sammenheng med helse- og omsorgstjenestene. Denne utfordringen er ofte størst i distriktskommuner, der kapasitet, ressurser og høy turnover gjør det vanskelig å drive langsiktig planlegging og koordinere de ulike sektorene.

Husbanken vurderer at det ikke er antall boliger som er hovedutfordringen, men at det ikke finnes nok egnede boliger til eldre i kommunene. Kommunene må legge mer til rette for at flere eldre kan bli boende hjemme lenger. Det krever blant annet at kommunene tar en aktiv rolle ved å gi informasjon til egne innbyggere. Videre er det et behov for å framskaffe flere egnede boliger, både gjennom å bygge nye boliger, utvikle et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre og tilpasse eksisterende boliger²⁾.

Boligsosiale hensyn i planleggingen

Flere eldre gjør at det blir viktigere å planlegge for boliger til alle i årene framover. I lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, som skal tre i kraft 01.07 2023, tillegges kommunene plikt til å ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. Videre pålegger loven kommunene å ta boligsosiale hensyn i planlegging, og fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen⁹⁾. Evalueringen av den tidligere boligsosiale strategien Bolig for velferd (2020) påpekte at kommunene har utfordringer med å integrere den boligsosiale politikken i kommunes arealplan og generelt i det overordnede planverket^{m)}.

Halvparten av kommunene oppgir at de har omtalt boligbehovet til vanskeligstilte i kommunens overordnede planer. Andelen distriktskommuner som har omtalt boligbehovet i planverket er klart lavere. Halvparten av kommunene svarer at de har fastsatt overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel. En av fire kommuner har omtalt planer for å framskaffe ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet i kommuneplanens arealdel. Det er en svak tendens til at andelen kommuner som har omtalt dette i arealdelen, øker med stigende befolkningstall.

Kommunene som deltar i Husbankens storbynettverk, melder at de har tatt boligsosiale hensyn i alle planene som ble utarbeidet i slutten av 2022. Husbanken erfarer imidlertid at det er store variasjoner mellom kommunene på dette området.

Husbanken vurderer at det kan bli utfordrende for alle kommuner å nå de kommende lovkravene om å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Dette gjelder i særskilt grad for distriktskommunene. Opplæring og kompetanseheving vil bli avgjørende for at kommunene skal nå de nye lovkravene.

Særskilte utfordringer i distriktskommunene

I 2020 påpekte Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) peker på at et lite og ensidig boligtilbud kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft i distriktene. Manglende tilgang på hensiktsmessige boliger kan dermed være en flaskehals for rekruttering og befolkningsvekst i små distriktskommuner. Lav tilgang på boliger blir slik en barriere for utviklingen i distrikteneⁿ⁾. I tillegg peker SØA på

utfordringer med verdifall på bolig, lang salgstid i boligmarkedet og behovet for leie til eie konsepter i distriktskommunene^{o)}.

Kommunene kan bruke startlån for å tiltrekke seg og beholde ansatte som er viktige for kommunen og det lokale næringslivet. Husbankens data viser at flere distriktskommuner nå bruker startlånsordningen mer aktivt. I 2022 ble «distriktsunntaket» benyttet i 30 kommuner. Les mer om dette i kapittel 3.8 og vedlegg 2.

Andelen distriktskommuner som kjenner til Husbankens mulighet til å ta distriktshensyn i långivningen har økt, fra tre av ti i 2021^{p)} til fire av ti i 2022. Imidlertid svarer kun om lag ti prosent av distriktskommunene at de har god tilgang på boliger til nyinnflyttet arbeidskraft. Tilsvarende andel er om lag halvparten blant de mest sentrale kommunene.

Videre svarer kun om lag 20 prosent av distriktskommunene at det bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen. Tilsvarende andel er 65 prosent blant de mest sentrale kommunene. Samarbeidet med private utbyggere som kan bygge boliger vurderes som klart dårligere av distriktskommuner sammenlignet med de øvrige kommunene. Om lag 70 prosent av kommunene som tilhører sentralitet fem eller seks svarer at de har fra middels til svært dårlig samarbeid med private utbyggere som kan bygge boliger. I tillegg vurderer kommunene med færre enn 5000 innbyggere dette samarbeidet som klart dårligere enn større kommuner.

Kommunene som samarbeider godt med private utbyggere, oppgir i klart større grad enn øvrige kommuner at det bygges tilstrekkelig med ordinære boliger. Videre er det en sterk tendens til at kommunene som samarbeider godt med private utbyggere, har bedre tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt, sammenlignet med kommuner som har et dårlig samarbeid med utbyggere.

Distriktskommunenes egne vurderinger sammenfaller med erfaringer fra Husbankens kommunedialog og innsikt fra nettverket «aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene». Kommunene melder at det er svært krevende å komme i kontakt med og inngå samarbeid med bransjeaktører som vil satse på boligutvikling. Tilbakemeldingene fra kommunene er at utbyggerne ikke er villig til å ta risiko i tynne boligmarkeder.

Videre erfarer Husbanken at distriktskommunene har behov for et mer variert boligtilbud, som bedre kan møte behovene fra befolkningen, flere eldre og enslige, og et arbeidsliv som trenger arbeidskraft.

Distriktskommunene oppgir selv at lave bolig- og utleiepriser ofte fører til mindre investeringer til vedlikehold og oppgradering i leiemarkedet. Kommunene vurderer at konsekvensen av dette blir et avgrenset leiemarked, med dårlig vedlikeholdte boliger, gammel standard og korttidsleie. Dette får igjen konsekvenser for tilflytting, da boligene anses som lite attraktive for tilflyttere^{a)}.

Husbanken erfarer at mangel på egnede boliger og samarbeid med private utbyggere, i kombinasjon med et lite fungerende boligmarked, er en utfordring i mange distriktskommuner for å bidra til likeverdige levekår og livskraftige steder.

Husbanken vurderer at en viktig suksessfaktor i kommunenes boligutvikling er et godt samarbeid med private utbyggere. I tynne boligmarkeder er det ofte nødvendig at kommunene selv tar en aktiv boligpolitisk rolle med å påvirke markedsmekanismene. Tidlig involvering i kommunens plan- og strategiarbeid, regelmessig dialog, samt tydelige rammer, strategier og økonomiske virkemidler er viktige grep for tillitsfulle og varige samarbeid med utbyggere.

Den økte startlånsaktiviteten i distriktskommunene må sees i sammenheng med økt kjennskap til mulighet for å ta distriktshensyn i långivningen. Det ligger fortsatt et stort potensial i å benytte startlånet fleksibelt innen de rammer regelverket fastlegger.

Levekårsutfordringer i storbyene

I og rundt de større byene i Norge bor det mange med levekårsutfordringer, og i flere av byene er det en tendens til at de bor konsentrert i bestemte områder. Funn omtalt i NOU «Levekår i byer» (2020:16) viser at i kommunene med over 30 000 innbyggere er levekårsforskjellene mellom nabolag økende, og mest i Oslo. Særskilte levekårsutsatte områder er kjennetegnet ved høy barnefattigdom, høy andel familier med lavinntekt, og krevende oppvekstvilkår og læringsmiljø ved utsatte skoler^{r)}. For rapportering på tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer se kapittel 3.6.

Egenvurderingene fra kommune viser at storbykommunene har dårligst tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt og boliger til personer med ROP-lidelser.

I Husbankens dialog med storbyene trekker kommunene fram at det er en tendens til at levekårsutfordringene i utsatte byområder gjerne er sammensatte, også med hensyn til boforhold og boliger. I prosjektet «Helhetlig bomiljø på Vestli» i Stovner i Oslo skal bydelen blant annet teste ulike tiltak for å øke grad av profesjonalisering hos utleiere. Bydelen har etablert en leieboertjeneste, avholdt informasjonsmøte, og flere utleiere har bidratt og delt sine erfaringer for å gi innsikt til prosjektet^{s)}.

Husbanken vurderer at det vil være muligheter for å benytte tilskudd til boligtiltak for å få mer oppmerksomhet på boforhold og bolig i flere av områdesatsingene. Kommunene kan søke om tilskudd til å utvikle nye metoder, konsepter og løsninger, som bidrar til at barnefamilier og lavinntektsgrupper får mulighet til å etablere seg i pressområder.

Mål 4 – Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

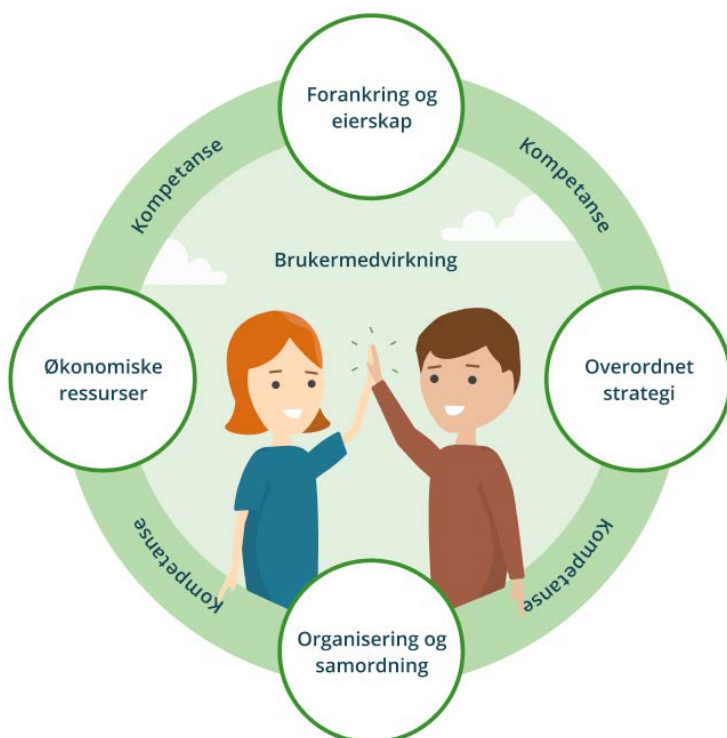
Under mål 4 har Husbanken særlig lagt vekt på å vurdere hvordan kommunene jobber med de boligsosiale suksessfaktorene (se figur 1): forankring og eierskap, overordnet strategi, organisering og samordning, økonomiske ressurser, brukermedvirkning og kompetanse¹⁾.

Tabell 4 viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor).

Tabell 4: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen.

Utsagn	Andel	Samlet grad av utfordringer
En tydelig rolle- og ansvarsfordeling innen det boligsosiale arbeidet i kommunen	50 %	Liten
En velfungerende organisering av det boligsosiale arbeidet	46 %	Liten
Det settes av tilstrekkelig med ressurser i kommunen til gjennomføring av det boligsosiale arbeidet	25 %	Middels
Tilstrekkelig med verktøy til å sørge for god brukermedvirkning	33 %	Middels
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	35 %	Middels
Tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	59 %	Liten
Tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med startlån	69 %	Liten

Figur 1 Suksessfaktorer i boligsosialt arbeid:



Betydningen av godt boligsosialt arbeid

Bortfallet og reduksjonen i statlige tilskuddsmidler settes ofte på dagsorden av kommunene i møte med Husbanken. Husbanken har så langt begrenset grunnlag for å vurdere effektene av innlemming av personrettede tilskuddsordninger i rammeoverføringen til kommunene i 2020, og reduksjonen av tilskuddene til investeringer i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem i 2022.

Resultater fra Husbankens egne undersøkelser i 2022 og erfaringer fra den løpende dialogen med kommunene, samsvarer i hovedsak med evalueringene fra den tidligere boligsosiale strategien «Bolig for velferd (2014–2020)». Evalueringen viste at små kommuner har relativt store kompetansebehov på det boligsosiale området^{u)}. I Husbankens arbeid med å utarbeide en plan for kompetanse i 2021, meldte kommunene at de har behov for opplæring og kompetanseheving innenfor det boligsosiale feltet. I særskilt grad gjelder dette behov for grunnopplæring i bruk av de økonomiske virkemidlene^{v)}. En ny undersøkelse om medvirkning i boligsosialt arbeid viser at kunnskap og kompetanse er viktige faktorer for medvirkning, og at det er størst utfordringer med å få til gode medvirkningsprosesser i mindre kommuner^{w)}.

46 prosent av kommunene oppgir at de har en velfungerende organisering av arbeidet. På dette området er det kun små variasjoner mellom kommunene. Halvparten av kommunene oppgir at de har en tydelig rolle- og ansvarsfordeling innen det boligsosiale arbeidet. Her er det en svak tendens til at de største kommunene er mer enig i at ansvarsdelingen er tydelig, sammenlignet med de minste kommunene. Bare 25 prosent av kommunene svarer at det settes av tilstrekkelig med ressurser til å gjennomføre det boligsosiale arbeidet i egen kommune.

På spørsmål om kapasitet svarer 35 prosent av kommunene at de har kapasitet i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, mens 58 prosent oppgir at de har tilstrekkelig med kompetanse i arbeidet med plan. Distriktskommunene og de minste kommunene oppgir at de har klart lavere kapasitet og kompetanse enn de øvrige kommunene. En av tre kommuner oppgir at de har tilstrekkelig med verktøy for å sørge for god brukervedvirkning. En større andel blant de største kommunene oppgir at de har disse verktøyene.

Når det gjelder startlån oppgir 69 prosent av kommunene at de har tilstrekkelig kompetanse i dette arbeidet. Distriktskommunene og de minste kommunene vurderer også her egen kompetanse som klart lavere enn de øvrige kommunene. Kommunene som har høy egenvurdert startlånskompetanse, oppgir at de har mindre utfordringer i sitt startlånarbeid og at arbeidet i større grad er politisk forankret, sammenlignet med kommunene med lavere egenvurdert kompetanse.

Boligsosialt arbeid er et komplekst område med store lokale variasjoner. Kommunene har valgt å organisere arbeidet ulikt. Husbanken erfarer at kommuner som har tett dialog mellom strategisk og politisk ledelse, lykkes bedre i samhandlingen mellom for eksempel boligkontor og andre fagmiljøer i kommunen. Videre erfarer Husbanken i kommunedialogen at en tydelig rolle- og ansvarsfordeling ofte bidrar til at kommunen har bedre forutsetning for å ta ut potensialet som ligger i Husbankens økonomiske virkemidler, og finne gode løsninger for flest mulig. Husbankens førstelinje fremhever at god samhandling internt i kommunen bidrar til at kommunene utnytter handlingsrommet i startlånordningen bedre.

Videre erfarer Husbanken at kommunene har utfordringer med tilgang på ressurser til å drive utviklingsarbeid. I de mindre kommunene er det i tillegg knappe ressurser til å gjennomføre boligsosiale og boligpolitiske tiltak. Kommuneøkonomien er stram, og lovpålagte oppgaver må prioriteres. Dette sammenfaller med innsikt fra intervjuene, hvor de små kommunene trekker fram at de mangler kompetanse om det helhetlige boligsosiale arbeidet og kapasitet til utviklingsarbeid. Husbankens utredning om plan for kompetanse på det boligsosiale området fra 2021, viser at knappe ressurser gjør at kompetansehevende tiltak ikke prioriteres i kommunene^{x)}.

Husbanken vurderer at kommunene trenger kontinuerlig påfyll av kunnskap og kompetanse på politisk, administrativt og operativt nivå, for å skape forankring, eierskap og utvikling innen det boligsosiale arbeidet. Det er en sterk sammenheng mellom å ha en velfungerende organisering av det boligsosiale arbeidet og at det settes av tilstrekkelig med ressurser til gjennomføring av arbeidet. Derfor vurderer Husbanken at velfungerende organisering med et forpliktende og formalisert samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er viktig.

Referanser

- a) NIBR-rapport 7:2020. [Eierskapspotensialet blant lavinntektskusstander- en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånordningen](#), Oslo Economics og NIBR 2020. [Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie](#), Oslo Economics. Rapport 2018-27. [Utredning av tiltak for å bedre boforhold for barnefamilier](#). Rapport 27/2018.
- b) IMDi. Statistikk per 31.12.2022. [Bosetting i Norge](#).
- c) UDI Statistikk og analysenotater. [Tre ulike scenarier for antall flyktninger fra Ukraina](#).
- d) Aslan Viak 2023. Utkast til rapport om kommunenes erfaringer med å fremskaffe bolig til ukrainske flyktninger.
- e) Kommunal- og distriktsdepartementet. Prop. 1 S (2022-2023) s. 17.
- f) Eiendom Norge per 4. kvartal 2022. [Utleieboligrapporter](#).
- g) Husbankens svar på oppdrag 1 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2022: Kartlegge brukerreisen for mennesker som trenger midlertidig botilbud og overgangen til en mer egnet og stabil bosituasjon.
- h) NORCE Samfunn. Rapport nr. 4-2021. [Nomader på lavterskel? - Boligløsninger for personer med rusproblemer og psykiske lidelser](#).
- i) Husbankens svar på oppdrag 3 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2021: Utarbeide en skisse til et innovasjonsprogram for nye, brukerorienterte modeller for bolig- og tjenestetilbud til personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser.
- j) NOVA 2020. Rapport nr. 5/20. [Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer](#).
- k) Husbankens forslag til Helse- og omsorgsdepartementet: Skisse til eldreboligprogram per 25.11.2022.
- l) Kommunal- og distriktsdepartementet. Innst. 85 L (2022– 2023), jf. Prop. 132 L (2021–2022). [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet](#).
- m) Oslo Economics og NIBR 2020. [Evaluering av Nasjonal strategi - Bolig for velferd. Delrapport 2 av 2: Vurdering av statens innsats i Bolig for velferd](#).
- n) Samfunnsøkonomisk analyse. Rapport 35-2020. [Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft](#).
- o) Samfunnsøkonomisk analyse. Rapport 2-2022. [Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene](#).
- p) Husbankens kommuneundersøkelse 2021.
- q) Husbanken og Distriktssenteret 2021. Notat: Fleire bustader i distriktene.
- r) NOU 2020:16. [Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle](#).
- s) Oslo kommune (2022). Handlingsprogram 2022 Delprogram nærmiljø. Oppdatert etter byrådssak 1032/22, vedtatt 31.03.2022.
- t) NOU 2011:15. [Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden](#), Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014. Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)
- u) Oslo Economics og NIBR 2020. [Evaluering av Nasjonal strategi - Bolig for velferd. Delrapport 2 av 2: Vurdering av statens innsats i Bolig for velferd](#).
- v) Husbankens svar på oppdrag 8 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2021: Plan for kompetanse på det boligsosiale området.
- w) Nordlandsforskning 2022. [Medvirkning i boligsosialt arbeid. En undersøkelse om innbygger- og brukermidvirkning i boligsosialt arbeid](#).
- x) Husbankens svar på oppdrag 8 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2021: Plan for kompetanse på det boligsosiale området.

Design, konsept og universell utforming: Artbox AS

Foto:
Husbanken
Getty Images



