

# Mislighold og tap på startlån 2020–2023

Husbankens rapportserie nr 1/2024



# Husbankens rapportserie

Husbanken arbeider for å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, hjelper flere med å skaffe og beholde en egnet bolig, og støtter kommunene i deres boligpolitiske arbeid.

Husbanken har også en nasjonal kunnskapsrolle innen boligsosiale spørsmål. Denne rollen innebærer å:

- Styrke kunnskapsgrunnet for å utvikle boligpolitikken.
- Sørge for relevant kunnskap for å videreutvikle boligsosiale virkemidler.
- Gi kommunene god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiserer vi resultater fra undersøkelser, utredninger og analyser som er gjennomført internt eller i samarbeid med andre aktører.

Henvendelser om dette notatet/denne rapporten kan rettes til:

Husbanken, ved Kunnskapsdirektør  
Hans Christian Sandlie  
Grønland 53, Drammen  
Telefon: 32 26 27 86  
[Hans.Sandlie@husbanken.no](mailto:Hans.Sandlie@husbanken.no)

# Forord

Denne rapporten oppsummerer resultatene av en analyse Husbanken har gjort av betaling, mislighold og tap på startlånet.

Startlån er et viktig virkemiddel som gjør det mulig for flere å eie og beholde sin egen bolig, selv med lav inntekt og lite egenkapital. Analysen undersøker hvordan det har gått med startlåntakernes evne til å betjene startlånene i perioden 2020 til 2023, som har vært preget av betydelige kostnadsøkninger og høyere utlånsrente.

Analysen er en del av Husbankens prosjekt Livsløpsanalyser, som kombinerer data fra startlån, bostøtte og eksterne datakilder. I denne rapporten er Husbankens egne data om startlån koblet med data fra Intrum, som ved utgangen av 2023 forvaltet startlånsporteføljen til 286 kommuner i Norge. Dette gir Husbanken innsikt i hvordan husholdninger i 8 av 10 kommuner håndterer sine startlån.

Hans Christian Sandlie,  
Kunnskapsdirektør i Husbanken

# Innhold

1 Sammen drag	5
2 Bakgrunn	6
3 Metode og avgrensninger	7
3.1. Kort om Husbankens Livsløpsanalyser	7
3.2. Kobling mot data fra Intrum gir innsikt i omfang av mislighold på startlånet	7
3.3. Avgrensninger	8
4 Mislighold og tap på startlån 2020–2023	9
4.1. Når regnes et lån som misligholdt?	9
4.2. Ni av ti startlånstakere overholdt boliglånsforpliktelsene	10
4.3. Ingen tegn til økt mislighold fra 2020 til 2023	11
4.4. Dypdykk i siste periode – desember 2023	13
4.5. Mer mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner	13
4.6. Et av tre startlån har fastrenteavtale	16
4.7. Ingen økning i antall startlån med avdragsfrihet	17
4.8. Svært lite tap på startlån	19
4.9. Er det for tidlig å se effekten av rentehevingene?	21
5 Videre analyser for å styrke veiledningen til kommunene	22

# 1 Sammendrag

Husholdningene gikk i 2023 inn i sitt andre år med kraftige kostnadsøkninger på viktige varer som mat og strøm, samtidig som veksten i utlånsrenter har fortsatt. Husbanken ønsker i denne rapporten å si noe om hvordan det har gått med startlånstakernes evne til å betjene startlånene i perioden 2020–2023.

Ved utgangen av 2023 forvaltet Intrum Startlåns-porteføljene til 286 kommuner. Blant kommunene med mer enn 30 000 innbyggere er det kun en som ikke er omfattet av Intrums portefølje. Dette gir Husbanken innsikt i mislighold av startlånet i 8 av 10 av landets kommuner. Mislighold og inkasso i landets øvrige kommuner kommer i tillegg.

Andelen startlånstakere som betaler i tide varierer noe fra måned til måned i løpet av året, men trenden er en svak økning i rettidig betaling i løpet av perioden 2020 til 2023. Det er altså ingen tegn til økt mislighold av startlån som følge av økte levekostnader så langt. Husbanken ønsker å følge utviklingen av mislighold og tap gjennom jevnlig rapportering.

Det mest sentrale funnet i analysen er at det ikke har vært noen signifikante økninger i mislighold av startlånet fra 2020 til 2023. I stort er bildet at 9 av 10 startlånskunder overholder låneforpliktelsene sine. Graden av mislighold og inkasso varierer kraftig mellom kommunene. Mislighold forekommer ved årsslutt 2023 dobbelt så ofte i de minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) som i de mest sentrale kommunene (sentralitetsklasse 1 og 2). Inkasso forekommer over tre ganger så ofte. Husbanken har ingen forklaring på hvorfor startlånene i distriktskommunene oftere misligholdes og går til inkasso enn lånene i mer sentrale strøk.



Kommunene rapporterer om små tap på startlånet. Kostnader knyttet til bolig er de siste kostnadene økonomisk pressede husholdninger unnlater å betale. De økonomiske utfordringene gir seg heller ikke utslag i umiddelbar virkning på boliglånene, det er ofte snakk om et etterslep. I inkassobransjen varsles det at det forventes at flere vil misligholde boutgifter i 2024 og fremover.

Et av tre startlån har fastrenteavtale. Disse har i snitt et lavere rentenivå enn lånene med flytende rente, og lavere andeler mislighold. 7 330 lån har bindingsperiode som utløper innen utgangen av 2027. Disse kommer fra et lavere rentenivå og vil kunne få betalingsutfordringer når bindingsperioden utløper. 1 570 av lånene har bindingsperiode som utløper i 2024.

Husbanken tar forbehold om at dette er første analyse av misligholdsdata fra Intrum og at erfaring med flere årganger og analyser av tallgrunnlaget vil gi grunnlag for videreutvikling – herunder bedre forklaringer på kommunal variasjon og konsekvensene av misligholdet for husholdningene. Dette er kunnskap som er sentral i arbeidet med at flere skal kunne fortsette å eie egen bolig og for å forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet.

## 2 Bakgrunn

De nasjonale utviklingstrekkene er at stadig flere boligeiere sliter med å betale boutgifter, herunder lån og felleskostnader. I perioden 2020/2021 til 2023 har andelen husstander som har et boliglån og som misligholder bokostnader doblet seg, fra fire til åtte prosent av husholdningene. Forklaringen er i stor grad økte rente- og levekostnader. Husbanken skal i dette oppdraget se på utviklingen i mislighold av startlån, med hovedfokus på perioden 2020–2023.

Startlån er et sentralt virkemiddel for å bidra til at flere kan eie og beholde egen bolig til tross for lav inntekt og egenkapital. Startlånstakere er husholdninger med dårlig økonomiske forutsetninger enn snittet av boligeierne. Derfor må kommunene akseptere en viss risiko ved utlån. Likevel er mange startlånstakere villige til å strekke seg langt for å få muligheten til å kjøpe eller beholde egen bolig.

Husbanken har i dette oppdraget ønsket å belyse omfanget av betalingsproblemer og mislighold på boliglånet blant startlånstakere og utviklingen i denne. Videre vil det vurderes om det er noe som kjennetegner kommunene som har lav og høy andel av mislighold og inkasso.



## 3 Metode og avgrensninger

Det tas forbehold om at dette er første analyse Husbanken foretar på bakgrunn av misligholdsdata fra Intrum, og at erfaring med flere årganger og analyser av tallgrunnlaget vil gi grunnlag for videreutvikling.

### 3.1. Kort om Husbankens Livsløpsanalyser

Husbankens Livsløpsanalyser tilrettelegger data fra startlån, bostøtte og eksterne datakilder for analyse. Dataene inngår i en datamodell som hjelper Husbanken å svare ut spørsmål om husholdninger og bolig over tid og på tvers av virkemidler. Livsløpsdataene er sentrale i Husbankens kunnskap om effekten av egne virkemidler og justeringen av virkemidlene for økt treffsikkerhet. Livsløpsanalysene er under stadig utvikling. Første fase, som ble avsluttet i desember 2023 har hatt fokus på individ og familie. Neste fase vil introdusere boligen og dens kvaliteter. I dette prosjektet er Livsløpsdataene sett sammen med data fra Intrum som beskriver mislighold av startlån.

### 3.2. Kobling mot data fra Intrum gir innsikt i omfang av mislighold på startlånet

Ved utgangen av 2023 forvaltet Intrum Startlåns-porteføljene til 286 kommuner, blant kommunene med mer enn 30 000 innbyggere er det kun en som ikke er omfattet av Intrums portefølje. Dette gir Husbanken innsikt i mislighold av Startlånet i 8 av 10 av landets kommuner. Mislighold og inkasso i landets øvrige kommuner kommer i tillegg.

Tabell 1 angir antall kommuner omfattet av Intrum for hver av landets 16 KOSTRA-grupper.

Tabellen viser tydelig at Intrum har størst oppslutning blant større kommuner fra 10 000 innbyggere og opp, aller høyest er oppslutningen blant de aller største kommunene. Kommunene som mangler i dette bildet, er i hovedsak mindre kommuner. Kommuneøkonomi ser ikke ut til å påvirke valg av å sette tjenesten ut til Intrum i forhold til å håndtere det i egen regi eller velge annen aktør.

Tabell 1: Kommuner som bruker Intrum etter KOSTRA-gruppe. Antall og andel. Årsslutt 2023.

KOSTRA gruppe	Folkemengde	Bundne kostnader	Frie disponible inntekter	Antall kommuner i gruppa	Antall kommuner Intrum	Andel av kommunene med Intrum
1	2 000–9 999	Lave	Lave	39	33	85 %
2	2 000–9 999	Lave	Middels	18	14	78 %
3	2 000–9 999	Lave	Høye	9	6	67 %
4	2 000–9 999	Høye	Lave	39	30	77 %
5	2 000–9 999	Høye	Middels	33	23	70 %
6	2 000–9 999	Høye	Høye	28	23	82 %
7	10 000–19 999	Lave	Lave	38	34	89 %
8	10 000–19 999	Lave	Middels eller høye	13	11	85 %
9	20 000–29 999	Lave	Lave eller middels	27	25	93 %
10	30 000–44 999	Lave	Lave	13	13	100 %
11	45 000–74 999	Lave	Lave	10	9	90 %
12	75 000–300 000	Lave	Lave eller middels	11	11	100 %
13	Oslo kommune	Lave		1	1	100 %
14	600–1 999	Middels	Lave eller middels	25	17	68 %
15	600–1 999	Middels	Høye	36	26	72 %
16	0–599	Middels	Lave, middels eller høye	8	5	63 %
17	Kraftkommuner	Middels	Høye	8	5	63 %
<b>SUM</b>				<b>356<sup>1)</sup></b>	<b>286</b>	<b>80 %</b>

<sup>1)</sup> Merk at siste standard for kommuneinndeling er for 2020, noe som hensyntar 356 heller enn dagens 357 kommuner. Fordelingen gir likevel et godt bilde av hvilke kommuner som oftest benytter Intrum, og hvilke som oftest faller utenfor.

### 3.3. Avgrensninger

Analysen gir kunnskap om hvilke kommuner som har stort omfang av mislighold og i hvilke kommuner misligholdet øker. Den gir imidlertid ikke innsikt i hvorfor misligholdet er høyere blant noen kommuner enn andre, eller hvorfor husholdninger med lavere inntekt misligholder startlånet sjeldnere enn husholdninger med høyere inntekt. For å få svar på dette er det behov for å videreutvikle analysene av data fra Intrum, kombinert med en mer kvalitativ tilnærming, der man undersøker utvalgte kommuner nærmere.



## 4 Mislighold og tap på startlån 2020–2023

### 4.1. Når regnes et lån som misligholdt?

Man kan skille mellom ulike grader av mislighold, fra betalinger som bare kommer litt etter forfallsdato til regninger som aldri blir betalt.

Figur 1: Grafisk fremstilling av inkassoprosessen hos Intrum<sup>1)</sup>

#### Utenrettslig inkasso



#### Rettslig inkasso



1) [Hva skjer i en inkassoprosess?](#) | Intrum

### Restanse

Den første kategorien – restanse – kan deles inn i restanse som er 1–60 dager etter frist, 61–90 dager etter frist, 91–200 dager etter frist og over 200 dager etter frist. Alle disse kategoriene er i inkassofase 1 – utenrettslig inkasso.

### Inkasso

Den neste kategorien er inkasso, som er saker som har gått til inkasso og som har fått en betalingsoppfordring.

### Gjeldsordning

En gjeldsordning opprettes med bistand fra namsfogden og kan enten være frivillig eller tvungen. Vilkårene for gjeldsordning er at skyldner er varig ute av stand til å betjene gjelden og at den ikke skal virke støtende for andre. Ordningen varer som regel i fem år og all gjeld som er en del av gjeldsordningen vil bli slettet etter dette.

### Overvåkning

Den siste kategorien – overvåkning – vil si at kravet anses som tapt av Intrum, men at det meldes inn krav i boet en gang i året for å fortsatt ha rettigheter til krav i boet.

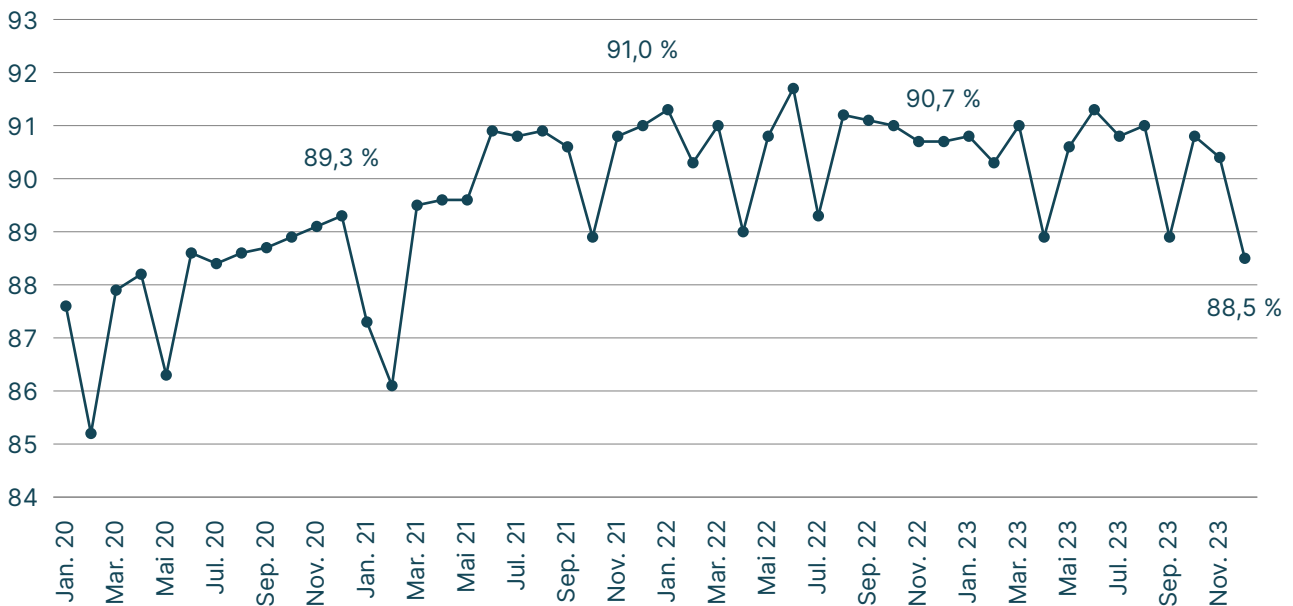
## 4.2. Ni av ti startlånstakere overholdt boliglånsforpliktelsene

Til tross for kraftige kostnadsøkninger overholder de fleste startlånstakerne boliglånsforpliktelsene sine. [Figur 2](#) viser hvor stor andel per måned som har betalt startlån i tide i perioden januar 2020 til desember 2023. Figuren viser altså hvor stor andel av porteføljen som ikke har misligholdt låneforpliktelsene på startlånet.

Figuren viser at andelen som betaler i tide varierer noe fra måned til måned i løpet av året, men at trenden er en svak økning i rettidig betaling i løpet av perioden. I 2020 betalte mellom 85,2 og 89,3 prosent i tide, i 2021 mellom 86,1 og 91 prosent, i 2022 mellom 89 og 91,3 prosent og i 2023 mellom 88,5 og 91,3 prosent. Det varierer fra år til år hvilken måned som har høyest og lavest andel rettidig betaling.

I figuren er andelen som har betalt i tide i desember i de fire årene uthevet med tall. Dersom vi bare ser på desembertallene er andelen som betaler i tide noe lavere i 2023 enn de øvrige årene. Selv om dette kan være starten på en nedadgående trend i andelen som betaler i tide, gjelder det imidlertid foreløpig bare denne ene måneden og kan dermed bare skyldes tilfeldig variasjon.

Figur 2: Hvor mange som har betalt startlån i tide per måned. Andel. Januar 2020 til desember 2023.

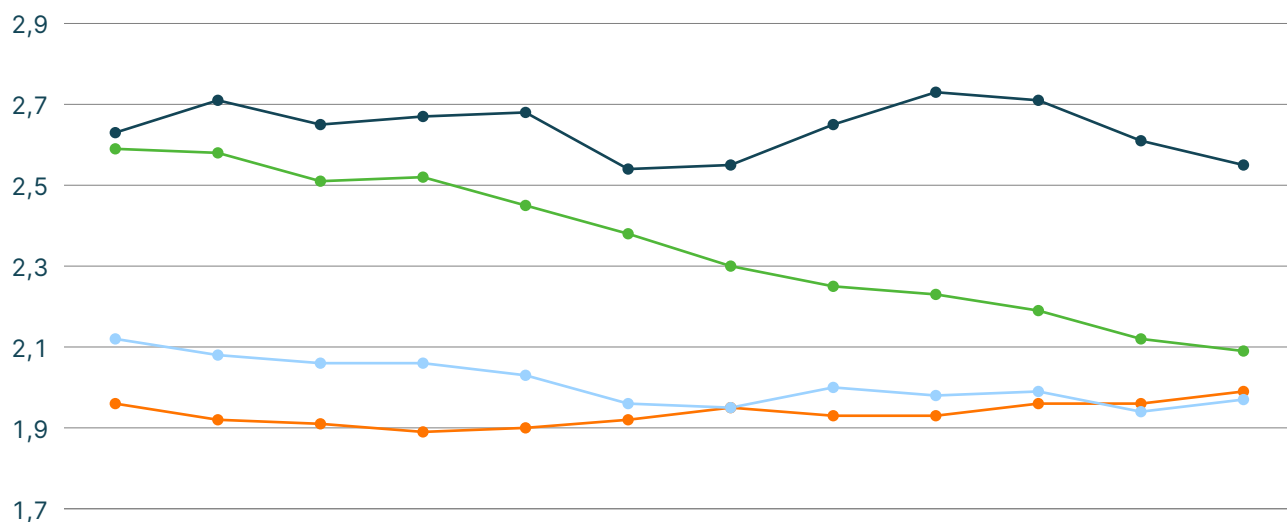


For de rundt 10 prosentene hver måned som ikke betaler startlånet i tide, så kan kravet gå videre til inkasso. Når et krav går til inkasso øker skyldig beløp, skyldneren får betalingsanmerkning og kravet kan tvangsinnkreves. Inkassoprosessen deles ifølge Intrums nettsider opp i to faser: 1) en utenrettslig inkasso og 2) en rettslig inkasso slik prosessene beskrives i [kapittel 4.1](#). De fleste saker blir løst i fase 1.

### 4.3. Ingen tegn til økt mislighold fra 2020 til 2023

Det er ingen tegn til økt mislighold blant startlånstakerne, 2023 nivåene for inkasso ligger litt under 2020-nivå. I [figur 3](#) presenteres andelen startlåntakere som har inkasso per måned i årene 2022 til 2023. Figuren viser at inkassoandelen varierer noe i løpet av perioden, med en noe høyere andel i 2020 og 2021. Andelen til inkasso sank i 2021 fra 2,6 prosent i januar til 2,1 prosent i desember. Fra mai 2022 har andelen til inkasso vært mellom 1,9 og 2 prosent.

Figur 3: Startlån med inkasso per måned. Andel ved månedsslutt. Januar 2020 til desember 2023.



	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des
2020	2,6 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,5 %	2,6 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,6 %	2,6 %
2021	2,6 %	2,6 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %	2,2 %	2,2 %	2,1 %	2,1 %
2022	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	1,9 %	2,0 %
2023	2,0 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	2,0 %	1,9 %	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

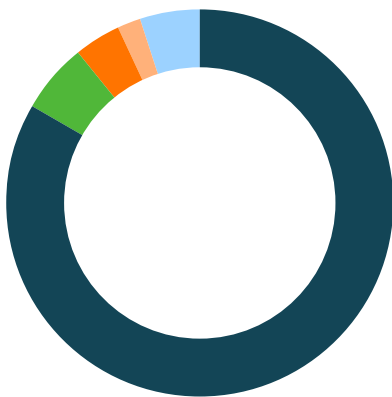
Andelen startlåntakere som har gjeldsordning ligger på 0,3–0,4 prosent i løpet av hele perioden, mens andelen som er til overvåkning er 1,4–1,2 prosent.

#### 4.4. Dypdykk i siste periode – desember 2023

Data fra Intrum gir Husbanken mulighet til å få et øyeblikksbilde ved utgangen av hver måned. Ved utgangen av desember 2023 bestod Startlånsporteføljen Intrum forvaltet på rett i underkant av 63 100 startlån til en sum av 79 mrd.kr.

7 av 10 av disse lånene er innvilget de siste 10 årene, etter forskriftsendringen i 2014 som fastslår at målgruppen for startlånet er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Figur 4: Husholdninger med restanse på startlån etter hvor lenge lånet har vært i restanse. Andel. Desember 2023.



■ 1–60 dager:	85 %
■ 61–90 dager:	6 %
■ 91–200 dager:	4 %
■ Over 200 dager:	2 %
■ Restanse under 200 kr:	5 %

Seks prosent hadde blitt misligholdt i 61–91 dager og nærmet seg grensen for inkasso. Dersom kravet ikke er betalt innen 90 dager går det vanligvis til inkasso. Ytterligere seks prosent av husholdningene har en restanse som har vart i over tre måneder. Beløp under 200 kroner er ikke kategorisert etter lengde på restanse og utgjør de resterende tre prosentene av restansene.

Rett i overkant av 1 254 lån hadde status inkasso i desember, tilsvarende 2,0 prosent av startlånene totalt. Disse husholdningene skyldte til sammen 26,3 millioner kroner, tilsvarende et gjennomsnittlig beløp på rett i overkant av 20 000kr.

#### 4.5. Mer mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner

Ofte oppstår inkassosakene tidlig i låneforløpet, blant husholdningene som hadde startlån med status inkasso i desember, oppstod inkasso-situasjonen i løpet av de to første årene med startlån. Graden av mislighold og inkasso varierer kraftig mellom kommunene. I dette avsnittet ser Husbanken på variasjon mellom kommuner med ulik sentralitet og økonomi, med utgangspunkt i forvaltningsdata fra Intrum ved utgangen av desember 2023.

Husbanken har beregnet mislighold og inkasso på KOSTRA-gruppenivå. Misligholdet er her definert som alle lån minus de rettidig betalte lånene, det betyr at kategorien misligholdt rommer restanse, inkasso, gjeldsordning og overvåking. KOSTRA-gruppeinndelinger gir informasjon om kommunens størrelse i befolkningstall og kommunens økonomiske situasjon. Ut fra dette, ser det ut som kommunistørrelse i større grad enn kommuneøkonomi påvirker omfanget av mislighold og inkasso på startlånet.

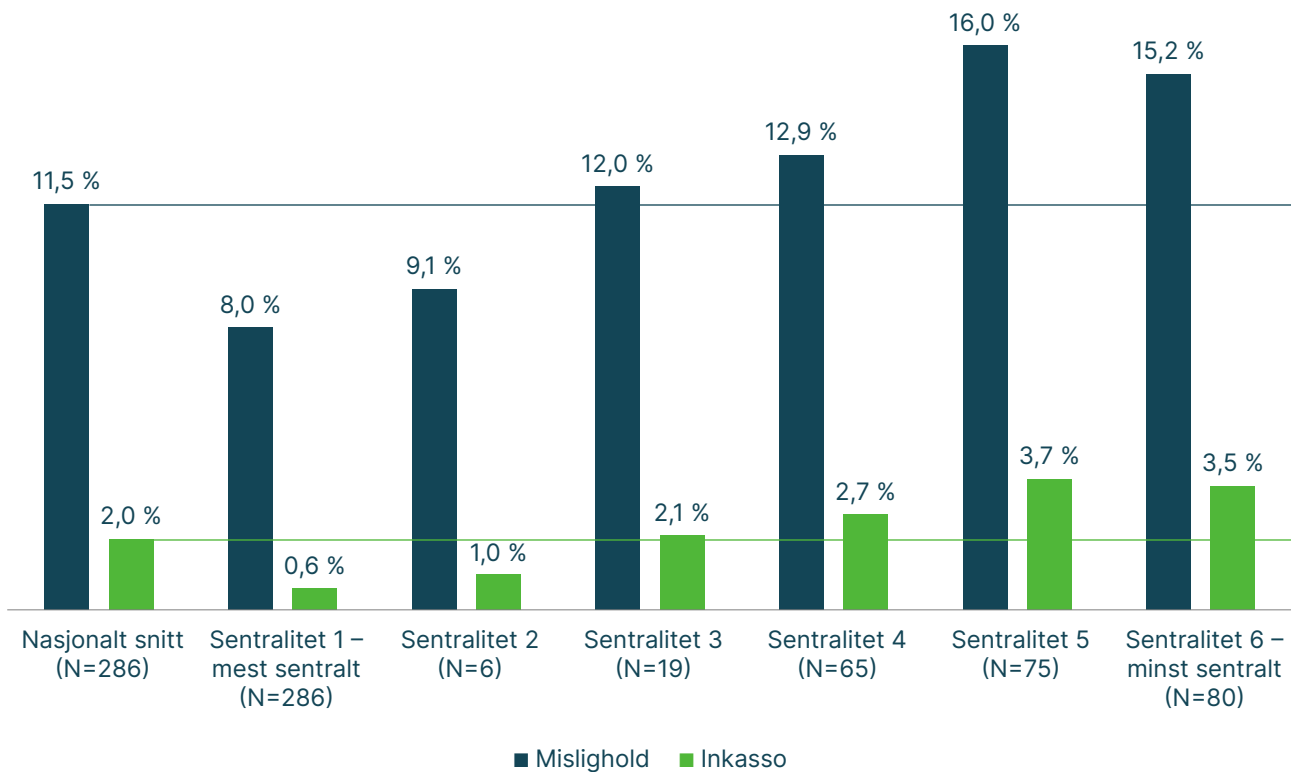
Tabell 2: Mislighold og inkasso ved årsslutt etter kommunestørrelse og økonomi (KOSTRA-gruppe). Andel. Desember 2023.

KOSTRA gruppe	Antall kommuner i gruppa	Antall kommuner i utvalget	Folkemengde	Bundne kostnader	Frie disponible inntekter	Mislighold	Inkasso
1	39	33	2 000–9 999	Lave	Lave	16,3 %	3,3 %
2	18	14	2 000–9 999	Lave	Middels	13,7 %	1,7 %
3	9	6	2 000–9 999	Lave	Høye	15,2 %	5,5 %
4	39	30	2 000–9 999	Høye	Lave	12,6 %	2,9 %
5	33	23	2 000–9 999	Høye	Middels	16,4 %	3,9 %
6	28	23	2 000–9 999	Høye	Høye	15,2 %	2,4 %
7	38	34	10 000–19 999	Lave	Lave	12,4 %	2,2 %
8	13	11	10 000–19 999	Lave	Middels eller høye	15,5 %	3,7 %
9	27	25	20 000–29 999	Lave	Lave eller middels	12,9 %	2,5 %
10	13	13	30 000–44 999	Lave	Lave	10,7 %	2,5 %
11	10	9	45 000–74 999	Lave	Lave	11,6 %	1,5 %
12	11	11	75 000–300 000	Lave	Lave eller middels	8,4 %	0,8 %
13	1	1	Oslo kommune	Lave		7,9 %	0,4 %
14	25	17	600–1 999	Middels	Lave eller middels	12,8 %	0,2 %
15	36	26	600–1 999	Middels	Høye	16,2 %	4,4 %
16	8	5	0–599	Middels	Lave, middels eller høye	11,0 %	4,1 %
17	8	5	Kraftkommuner	Middels	Høye	15,2 %	3,2 %

En beregning av mislighold og inkasso etter kommunenes sentralitet (med utgangspunkt i SSBs sentralitetsindeks) viser at misligholdet øker jo mindre sentral kommunen er. Mislighold forekommer ved årsslutt 2023 dobbelt så ofte i de minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) som i de mest sentrale kommunene (sentralitetsklasse 1 og 2). Inkasso forekommer over tre ganger så ofte.

Husbanken har ingen forklaring på hvorfor startlånene i distriktskommunene oftere misligholdes og går til inkasso enn lånene i mer sentrale strøk. En hypotese er at små/lite sentrale kommuner har mindre kapasitet til å følge opp husholdninger som misligholder startlånet, og at tradisjonell inkassoprosedyre oftere gjelder her, men dette må undersøkes nærmere.

Figur 5: Mislighold og inkasso etter utlånskommunens sentralitet. Andel. Desember 2023



Det er likevel viktig å påpeke at det finnes kommuner med særlig lav og høy forekomst av mislighold og inkasso i alle sentralitetsklasser. Dette er også kommuner det ville være interessant å undersøke nærmere, med tanke på praksis for oppfølging. På nåværende tidspunkt kan ikke Husbanken si om forskjellene mellom kommuner først og fremst kan tilskrives egenskaper ved startlånstakerne i den enkelte kommune, eller ulik praksis og policy for oppfølging av betalingsutfordringer i kommunene – eller en kombinasjon.

Telemarksforskning så i 2023 på variasjoner i kommunal praksis og forvaltning av startlånet<sup>1)</sup>, herunder også hvordan kommunene forholdt seg til betalingsutfordringer, mislighold og inkasso. De dokumenterte svært ulike praksis på hvordan kommunene følger opp startlånstakere som ikke betaler lånene sine. Det gjøres ulike vurderinger for hvor langt kommunen kan strekke seg når det gjelder usikker betjeningsevne og risiko for mislighold, tvangssalg eller tap. Flere kommuner beskriver et tett samarbeid med Intrums startlåns-team og at de aktivt følger opp låntakerne. Kommunene som benytter Intrum som låneforvalter følger også opp på ulike

<sup>1)</sup> Telemarksforskning – Startlån. Variasjon i kommunal praksis og forvaltning. (2023)

måte. Noen kommuner ønsker å motta melding fra Intrum dersom det har gått to måneder uten innbetaling, slik at de får beskjed før saken går til inkasso. Når misligholdet har oppstått kan Nav være en viktig samarbeidspartner for kommunen. Da jobber saksbehandleren i kommunen og Nav sammen for å finne løsninger for husholdningene. En kommune omtaler dette som en «kamp mot klokka» der det er et kort tidsvindu fra kommunen får vite om saken til saken går til inkasso og videre til tvangssalg.

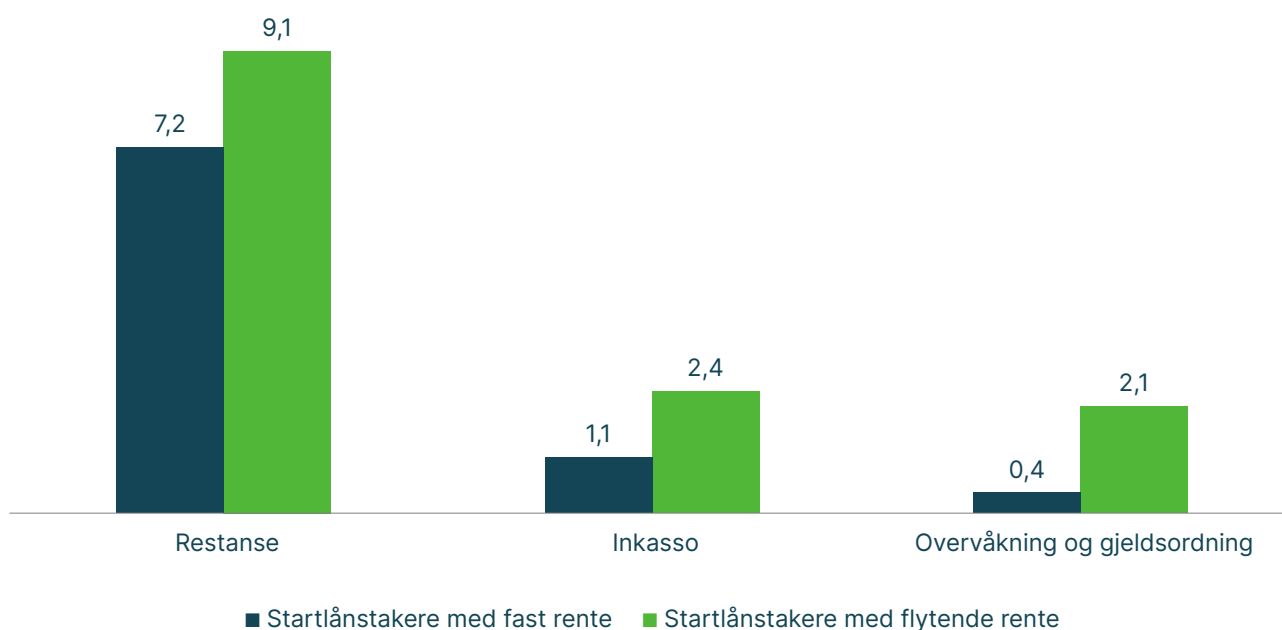
Husbanken har kjennskap til at noen kommuner følger opp misligholdte lån aktivt, og tar lånene tilbake fra Intrum inntil restansen er ordnet opp i. For eksempel benyttet Drammen kommune friske midler på 74 lån i 2023 for å slette restanser. En slik aktiv tilnærming virker inkasoreducerende og bidrar til at flere som har fått startlån kan fortsette å være boligeiere.

#### 4.6. Et av tre startlån har fastrenteavtale

Et av tre startlån hadde fastrente ved utgangen av desember 2023, tilsvarende ca. 20 600 lån. Fastrentelånene hadde i snitt en rente på 2,74 prosent. Til sammenligning hadde lånene med flytende rente en gjennomsnittlig flytende rente på 3,97 prosent. Høyere rentebelastning kan være en av årsakene til at startlånstakere med flytende rente har høyere andel restanse, inkasso og gjeldsordning enn startlånstakerne med fast rente.

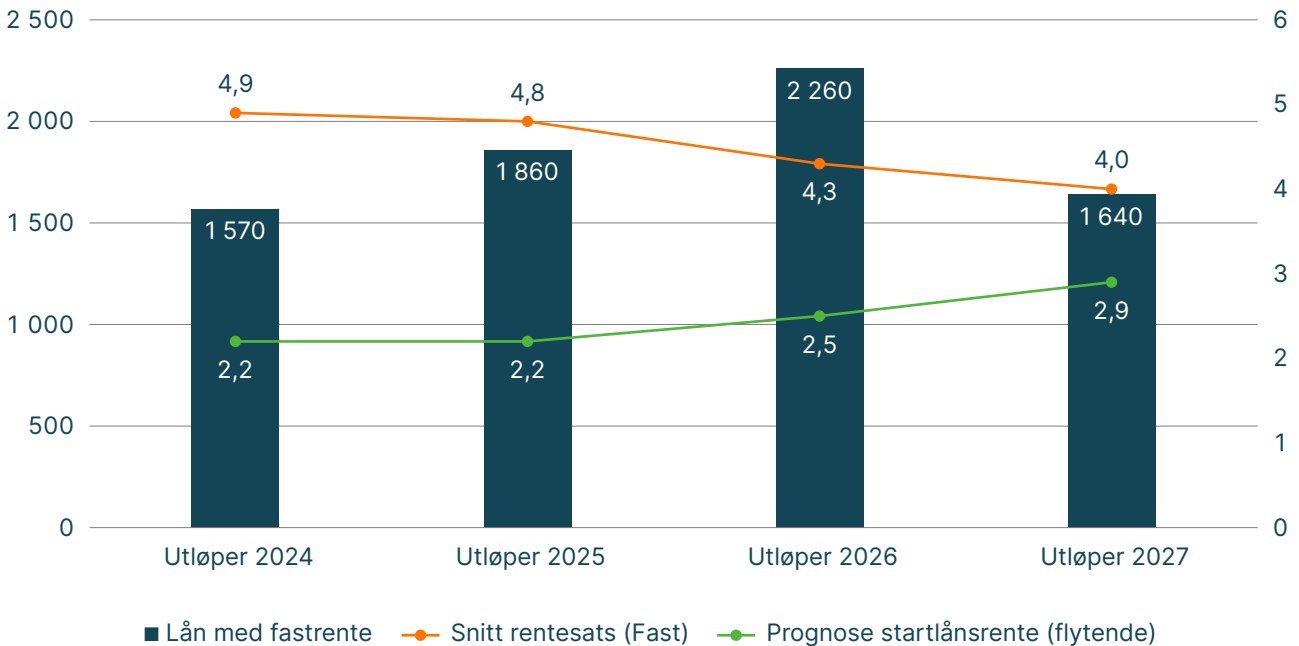
Om lag 1 av 3 av fastrentelånene, tilsvarende 7 330 lån har bindingsperiode som utløper innen utgangen av 2027. Disse kommer fra et lavere rentenivå og vil kunne få betalingsutfordringer når bindingsperioden utløper. 1 570 av lånene har bindingsperiode som utløper i 2024.

Figur 6: Forskjell i restanse, inkasso og overvåkning og gjeldsordning blant startlåntakere med fast og flytende rente. Andel. Desember 2023.





Figur 7: Startlån<sup>1)</sup> med fastrenteavtaler som utløper i perioden 2024–2027, med gjennomsnittlig rentesats og prognose for flytende startlånsrente<sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> Antall lån avrundet til nærmeste 10-er.

<sup>2)</sup> Estimert av Husbanken, med utgangspunkt i makroøkonomiske hovedstørrelser i Pengepolitisk rapport 1/24. Inkluderer påslag 0,25 til kommunen. Medregnet tidsetterslepet mellom markedsrenter og startlånsrenten

Det er viktig at kommunen er klar over disse avtalene som utløper og involverer seg på et tidlig tidspunkt dersom de ser at det er risiko for betalingsutfordringer hos husholdningen. God praksis tilsier at kommunen gjør aktiv bruk av ordninger som gjeldsrådgivning, avdragsfrihet og andre bolig sosiale og/eller økonomiske virkemidler, her har kommunen større muligheter og ansvar for å finne gode løsninger enn Intrum og andre eksterne forvaltere.

#### 4.7. Ingen økning i antall startlån med avdragsfrihet

I tilfeller der låntaker ikke betaler, forsøker kommunen ofte å få kontakt for å diskutere muligheter for avdragsfrihet, og/eller lage en nedbetalingsavtale. Refinansiering kan også være en mulighet. Dette arbeidet er tidkrevende for kommunene, og ikke alle kommunene klarer å prioritere det. Noen kommuner prioriterer å følge opp enkelte målgrupper, som for eksempel barnefamilier<sup>3)</sup>.

<sup>3)</sup> Telemarksforskning – Startlån. Variasjon i kommunal praksis og forvaltning. (2023)

Kommunen kan gi avdragsutsettelse ved midlertidige betalingsproblemer. Da kan husholdningen midlertidig slippe å betale avdragene på boliglånet, slik at de månedlige kostnadene reduseres. Ulempen er at nedbetalingen av lånet utsettes. Det kan også være mulig å forlenge løpetiden på lånet, slik at avdragsdelen av terminforfallene blir noe lavere.

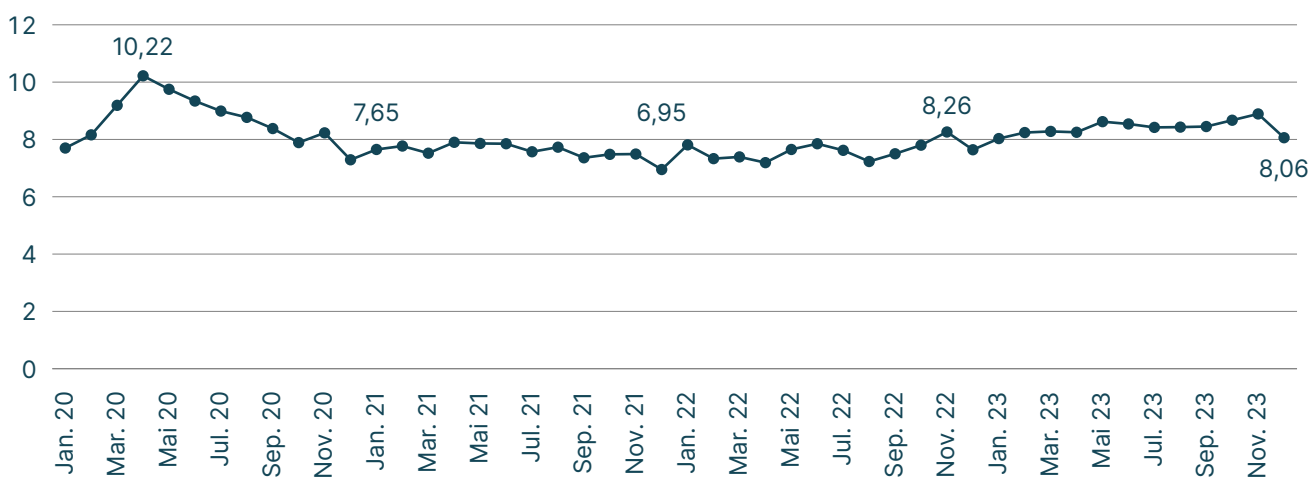
Andelen av startlånene med avdragsfrihet lå på rundt 8 prosent gjennom hele året og har vært ganske jevn over flere år. Per desember 2023 utgjorde dette rett i underkant av 5 100 lån. 3 av 4 av lånene som hadde avdragsfrihet i desember hadde det også i november.

En nærmere kikk på avdragsfriheten til startlåntakerne i ulike kommuner i desember 2023 viser at andelen startlånsteakere som hadde avdragsfri

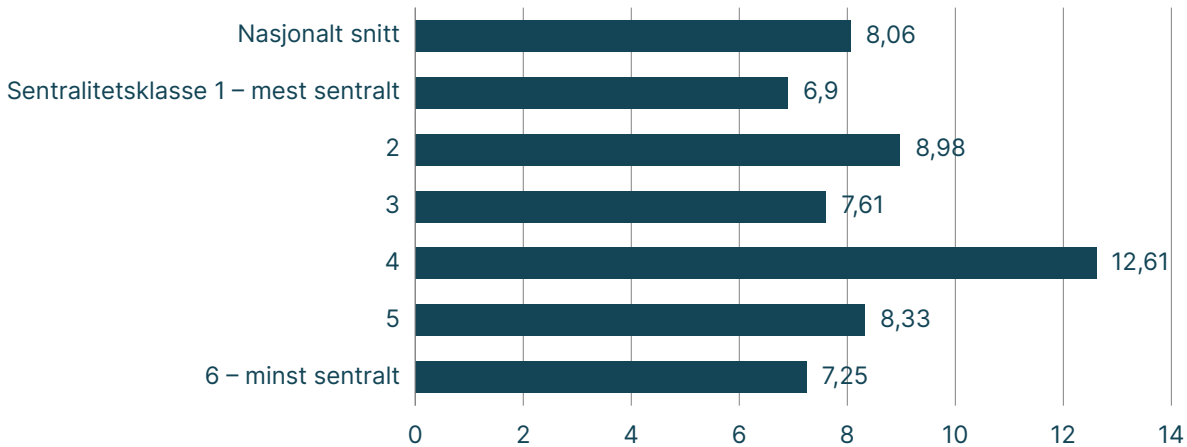
julemåned lå på mellom seks og åtte prosent av startlånene i de fleste kommuner. Mellomsentrale kommuner i sentralitetsklasse fire hadde mest aktiv bruk av avdragsfrihet denne måneden, med nær tretten prosent av lånene.

De minst sentrale kommunene hadde ikke større bruk av avdragsfrihet enn landssnittet av kommunene til tross for vesentlig høyere andeler mislighold og inkasso. Husbanken ønsker å se nærmere på bruk av forlenget løpetid på lånet og andre tiltak kommunene kan ha iverksatt istedenfor bruk av avdragsfrihet. Det understøttes også av at de mest sentrale kommunene heller ikke skiller seg vesentlig ut med bruken av avdragsfrihet – slik at det kan bidra til å forklare hvorfor de har lavere andel mislighold enn de mindre kommunene.

**Figur 8: Startlån med avdragsfrihet per måned. Andel for hele landet. Januar 2020 til desember 2023.**



Figur 9: Startlån med avdragsfrihet etter utlånskommunens sentralitet. Andel. Desember 2023.



#### 4.8. Svært lite tap på startlån

Kommunene oppgir å ha hatt få saker med tap på startlån. Siden 2021 har kommunene innrapportert årlig tap på startlån til Husbanken. [Tabell 3](#) viser at for 2023 var det totalt 74 tap på til sammen 17,7 millioner kroner, tapene fordelt seg på 41 kommuner. Det er en reduksjon i beløpet på tap på 40 prosent siden 2021. Merk at dette tapet tilskrives alle kommunene, og

er ikke begrenset til kommuner som benytter Intrum som låneforvalter. Tapet er selvrapportert fra kommunene, og skal også omfatte tap som ikke inngår i tapsdelingen med Husbanken. Tellingen er en manuell rapportering fra kommunen og det kan være mangelfull registrering.

Tabell 3: Utvikling i rapportert tap på startlån. Antall lån, beløp i millioner kroner og Husbankens andel av tapsdeling. 2021 til 2023.

Tap på startlån	2021	2022	2023
Antall lån tapsført av kommunene	123	78	74
Beløp tapsført av kommunene	31,1	21,2	17,7
Husbankens andel av tapsdekning	8,4	6,7	3,5

I de tilfellene der kommunen har fått tap, har det vært av begrenset omfang og hatt liten praktisk betydning for kommunen. Kommunene har en tapsdelingsordning med Husbanken, og de fleste kommunene har også avsatt midler til tapsfond. I de fleste tilfellene finner kommunen og husholdningene en løsning før misligholdet kommer så langt som til tvangssalg og eventuelle tap for kommunen<sup>1)</sup>.

Kommunene kan først søke Husbanken om tapsdeling når det er konstatert tap på startlån.

Tapet fordeles etter følgende modell: Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pantet. Forsinkelsesrenter tas ikke med i tapsdelingen. Husbanken har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet. Dette innebærer at Husbanken dekker deler av tapet hvis tapet er større enn 25 prosent av gjenstående gjeld før salget.

<sup>1)</sup> Telemarksforskning – Startlån. Variasjon i kommunal praksis og forvaltning. (2023)

Det er tidsforsinkelse i kommunenes registrerte tap og Husbankens tapsdekning. Husbankens kostnadsførte andel av tapsdekningen har sunket til 3,5 millioner kroner for 2023.

34 av kommunene med tap benyttet Intrum til forvaltning av startlånet. Disse hadde til sammen 66 tap på 15,4 millioner kroner. Det tilsvarer 88,5 prosent av tapene, og i snitt utgjorde det enkelte tap 233 300 kr. Litt over halvparten av kommunene hadde bare ett tap i 2023. Kun seks kommuner hadde tre tap eller flere, og for ingen av kommunene oversteg det totale tapet i 2023 tre millioner kroner.

Det er snakk om få og relativt små tap fordelt på 34 kommuner – forskjeller mellom kommunene må derfor tolkes med varsomhet. Husbanken har beregnet antall tap delt på antall startlån ved utgangen av desember 2023 for kommuner med tap, etter sentralitet. Beregningene indikerer at risikoen for tap er vesentlig høyere for det enkelte startlån i de minst sentrale kommunene.

**Tabell 4: Tap på startlån for kommuner som benytter Intrum etter sentralitet. Antall kommuner med tap, antall tap, beløp i millioner kroner og andel tap. 2023.**

Sentralitet	Antall kommuner med tap	Antall tap	Sum tap 23 (mill kr)	Antall tap/antall lån <sup>2)</sup>
1 – mest sentral	1	1	0,1	0,1 %
2	2	12	3,6	0,2 %
3	10	24	5,2	0,4 %
4	8	10	2,0	0,5 %
5	8	12	2,5	0,9 %
6 – minst sentral	5	7	2,0	4,00 %
<b>SUM</b>	<b>34</b>	<b>66</b>	<b>15,4</b>	<b>0,40 %</b>

<sup>2)</sup> Tap for 2023 delt på antall lån i låneporteføljen ved utgangen av desember 2023.

#### 4.9. Er det for tidlig å se effekten av rentehevingene?

Halvparten av nordmenn oppgir økte boliglånsrenter som viktigste årsak til økte betalingsproblemer. Det tar rundt ett år fra styringsrentene heves til det gir utslag i misligholdet, og det først er i 2024 effektene ventes å bli synlige. Mange av de som nå får boliglånene sine til inkasso er husholdninger som aldri har hatt en inkassosak før, de kjenner ikke forløpet og har behov for informasjon og rådgivning. Husbankens analyse av startlånet viser at det kan være grunnlag for å rette fokus mot tiltak som kan styrke informasjon og rådgivning i de minst sentrale kommunene. For startlåns-takernes del har også mange vært omfattet av en lavere fastrente. Husbanken ser med bekymring på de 7 330 husholdningene som de neste fire årene går fra et lavt fastrentenivå til en høyere rente, når bindingsperioden går ut.



## 5 Videre analyser for å styrke veiledningen til kommunene

Husbanken ser behovet for å videreutvikle og fortsette en jevnlig rapportering med særlig fokus på å forklare kommunale variasjoner og konsekvensene av misligholdet og tap for husholdningene.

Husbanken ønsker mer innsikt knyttet til hvorfor startlånene i distriktskommunene oftere misligholdes og går til inkasso enn lånene i mer sentrale strøk. Det er behov for å undersøke denne utfordringen nærmere med utgangspunkt i om de mest sentrale kommunene følger opp startlånskundene på en annen måte enn distriktskommunene. I Husbankens kommuneundersøkelse for 2023 oppgir om lag halvparten av kommunene at de mangler kapasitet til å følge opp startlånstakerne etter lånet er innvilget. Distriktskommunene og de minste kommunene vurderer egen kapasitet som noe lavere enn øvrige de kommunene.

Kunnskapen danner grunnlag for veiledningen til kommunene. Husbanken vurderer at det å lære opp saksbehandlere, dele erfaring mellom kommuner i seminarer og regionale startlånnettverk er avgjørende for at kommunene skal opparbeide og vedlikeholde kunnskap og kompetanse om hvordan de kan redusere mislighold og konsekvensene av mislighold på startlånet. På lengre sikt jobber Husbanken også med tiltak for å gjøre eksisterende og mulige startlånstakere mindre sårbare for økte levekostnader og renter. Det handler om å justere regelverket for rentefastsettelse, øke mulighetene for lengre nedbetalingstid og andre endringer som bidrar til at hele mulighetsrommet i ordningen tas i bruk i alle kommuner.





**Husbanken**