

---

# PILOT SENJA

---

Boligtiltak i distrikt – Senja kommune, 2024



*Montasjebilde – «Møllertun» på Gibostad*

## Sammendrag

Pilot Senja er et initiativ fra Senja kommune med mål om å stimulere boligbygging i distriktene gjennom testing av nye virkemidler. Prosjektet fokuserer på å redusere den økonomiske risikoen for utbyggere og boligkjøpere ved hjelp av:

- **Tapsgaranti:** Reduserer tapsrisiko for personer som skal bygge eller kjøpe nybygd bolig i distriktet ved å dekke deler av et eventuelt tap ved videresalg.
- **Omsetningsgaranti:** Tilbyr utbygger rentedekning på investert kapital på usolgte boenheter i flerboligprosjekt fra 90 dager etter ferdigstillelse, og inntil 2 år etter ferdigstillelse.
- **Prøve-bo:** Gir potensielle tilflyttere mulighet til å teste ut livet i kommunen, gjennom at som kommunen kjøper leiligheter for arbeidstakere som ønsker å flytte til kommunen for å teste ut hvordan det er å jobbe og bo i kommunen. Leilighetene kan kjøpes av leietaker etter 1-3 år til avtalt pris.

Erfaringene fra prosjektet viser at en kombinasjon av disse tiltakene har bidratt til å redusere økonomisk usikkerhet og øke boligbyggingen. Gjennom prosjektet har Senja kommune oppnådd resultater med flere igangsatte byggeprosjekter og etablerte avtaler, samtidig som de har tilpasset garantifondet i takt med de økonomiske utfordringene i distriktet. Prosjektet har møtt utfordringer knyttet til finansiering og risikohåndtering, men resultatene indikerer at slike virkemidler kan være effektive også i andre distriktskommuner.

## Innhold

Sammendrag .....	2
Innledning.....	5
Utfordringsbildet i boligmarkedet .....	5
Tidlig prosess.....	6
Tiltak fra SØA-rapporten som testes ut i Pilot Senja .....	7
Formål .....	8
Mål .....	8
Organisering og gjennomføring.....	8
Forankring og ressursavsetning.....	8
Finansiering .....	8
Andre boligpolitiske og boligsosiale virkemidler .....	9
Startlån .....	9
Tilskudd til etablering og tilpasning .....	9
Prosjektorganisering .....	10
Arbeidsform og prosess.....	11
Eksterne møter og arrangementer knyttet til prosjektet.....	12
Vurderinger gjort i prosjektperioden.....	13
Utvikling av tapsgaranti og omsetningsgaranti.....	13
Kartlegging av boligbehov og prøvebo-ordning .....	13
Politisk forankring og finansiering.....	14
Implementering og justeringer.....	14
Resultat.....	15
Oppsummering.....	16
Måloppnåelse.....	16
Vurderinger og læringspunkter .....	16
Styrker ved prosjektet .....	16
Utfordringer i prosjektet .....	17
Hovedkonklusjoner .....	17
Avsluttende betraktninger.....	17
Veien videre.....	18
Videre arbeid.....	18

Vedlegg .....	19
Sammenligning av ordningene i Pilot Senja og SØAs forslag fra 2022.....	19
Tapsgaranti .....	19
Omsetningsgaranti .....	20
Prøvebo-ordning vs. Leie-til-eie .....	20

## Innledning

Boligbygging i distriktene er ofte lavere enn det reelle behovet tilsier. Senja kommune ligger strategisk mellom Harstad og Tromsø og har en befolkning på nesten 15 000. Her har den kraftige veksten i næringslivet – med nyetableringer og ekspansjoner – ført til et økt behov for boliger. Begrensninger i boligmarkedet har gjort det vanskelig å tiltrekke seg arbeidskraft.

Næringslivsutviklingen møtes derfor av utfordringer knyttet til boligfinansiering og den særlige risikoprofilen i boligmarked i distrikt – som skaper krevende forhold for tilrettelegging for tilflytting av arbeidskraft.

Rapporten «Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene» fra Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) viser at «manglende tilbud av egnede boliger kan være et reelt hinder for tilflytting til distriktene» (Bjørn et al., 2022). Rapporten peker på at selv om lånetilgang i mange distriktskommuner er tilstrekkelig, hemmer blant annet strengere krav til egenkapital og lav boligprisvekst boligbyggingen. SØA gjennomførte en ytterligere analyse på vegne av Husbanken i 2022, hvor tilgang til boligfinansiering i distriktene ble kartlagt, og tre mulige tiltak for å stimulere til boligbygging ble presentert.

På bakgrunn av denne rapporten ble Pilot Senja etablert, for å teste om nye virkemidler – som tapsgaranti, omsetningsgaranti og prøve-bo – kan stimulere boligbyggingen og dermed bidra til en mer bærekraftig utvikling i distriktsområdene.

## Utfordringsbildet i boligmarkedet

Senja kommune er en fiskerikommune med mange lokalsamfunn. Dagens Senja kommune var frem til kommunesammenslåingen 2020 fire selvstendige kommuner – Berg, Lenvik, Torsken og Tranøy. Det er derfor flere selvstendige lokalsamfunn i Senja kommune, med både kommunale og kommersielle tjenestetilbud. Samtidig er det bare kommunesenteret Finnsnes som har et velfungerende boligmarked der nødvendige boliger produseres, og hvor det omsettes relativt mange boliger per år. Resten av kommunens tettsteder er preget av tynne boligmarked med lang omsetningstid og få boliger til salgs.

Senja kommune fikk utarbeidet en rapport som kartla den fremtidige utviklingen i arbeidsmarkedet i kommunen. Rapporten anslo at i perioden 2022 til 2025 skulle det etableres om lag 1 000 nye arbeidsplasser innenfor kommunegrensene, innen privat og offentlig sektor. Særlig fokus ble lagt på et nytt lakseslakteri, som hadde et behov på rundt 500 arbeidstakere. For å møte behovene til arbeidskraft var Senja kommune avhengig av tilflytning, og for å få til dette var det et større behov for boliger enn markedet selv ville kunne realisere på kort sikt.

I distriktskommuner – som Senja – ser man ofte at:

- Det er et misforhold mellom boligbehov og faktisk boligbygging.

- Byggekostnadene er høyere eller like de i mer sentrale områder, mens markedsverdien på ferdige boliger er relativt lav, noe som fører til stor økonomisk risiko.
- Finansieringsutfordringer oppstår grunnet lav panteverdi, noe som krever høy egenkapital fra kjøpere og utbyggere.
- Manglende boligtilbud hemmer næringsutviklingen ved at bedrifter får problemer med å tiltrekke nødvendig arbeidskraft.

Dette understøttes av SØAs analyse fra 2022. Studien viser at **økonomisk risiko og lav lønnsomhet** er hovedutfordringene for boligbygging i distriktsområder.

#### Hovedfunn:

1. **Finansieringsutfordringer:** Mange husholdninger i distriktene har utfordringer med å få lån grunnet lave boligverdier og høye byggekostnader. Banker er tilbakeholdne med lån i områder hvor sikkerheten er svak.
2. **Risiko for utbyggere:** Utbyggere er ofte avhengige av høy grad av forhåndssalg for å kunne realisere boligprosjekter, men etterspørselen i distriktene er ofte for lav til å oppnå dette.
3. **Lave boligpriser gir usikkerhet:** Kombinasjonen av høye byggekostnader og lav boligprisvekst betyr at boliger kan være verdt mindre enn byggelånet ved ferdigstillelse.
4. **Manglende boligtilbud hemmer næringsutvikling:** Bedrifter i distriktene har vansker med å rekruttere ansatte fordi det ikke finnes egnede boliger.

Rapporten anbefaler at offentlige myndigheter **støtter opp om boligbygging gjennom garantier og økonomiske insentiver** for å redusere risiko for både utbyggere og boligkjøpere. Dette dannet grunnlaget for utviklingen av Pilot Senja, hvor flere av tiltakene fra rapporten er implementert.

## Tidlig prosess

Høsten 2022 inviterte ordfører i Senja kommune til et møte for å sette søkelys på boligbehovet og boligfremskaffelsen i kommunen. Ordfører inviterte privat banknæring, Husbanken og byggenæringen til møtet. Initiativet ble godt mottatt, og møtet ble fulgt opp av en rundebordskonferanse hvor Senja kommune, Berlevåg kommune, Husbanken, Statsforvalter i Troms og Finnmark, Sparebank 1 Nord-Norge og Kommunal- og distriktsdepartementet var representert. Samtidig kom analysen fra SØA, med tre anbefalte pilotordninger.

Senja kommune søkte så om tilskudd til boligtiltak i distriktene i mars 2023. Søknaden gjaldt alle tre ordningene som SØA kom frem til. Begrunnelsen for at «Pilot Senja» skulle teste alle tre virkemidlene var at man så det som sannsynlig at en kombinasjon av virkemidlene ville gi best effekt og måloppnåelse.

## Tiltak fra SØA-rapporten som testes ut i Pilot Senja

SØA-rapporten foreslår flere konkrete tiltak for å stimulere boligbygging i distriktene:

Ordning	Formål	Innhold
<b>Tapsgaranti</b>	Redusere økonomisk risiko for boligkjøpere ved å sikre dem mot økonomisk tap ved et eventuelt salg.	Dersom en bolig synker i verdi etter kjøp, dekker garantien deler av tapet.  Garantien gjelder for boliger innenfor fastsatte prisgrenser.  Målet er å øke tryggheten for førstegangskjøpere og tilflyttere.
<b>Omsetningsgaranti</b>	Redusere den økonomiske risikoen for utbyggere i flerboligprosjekter, og sørge for igangsettelse.	Utbyggere får en garanti som dekker rentekostnader for usolgte enheter i en fastsatt periode.  Gir større forutsigbarhet og senker terskelen for å starte nye byggeprosjekter.
<b>Prøve-bo</b>	Gi potensielle tilflyttere mulighet til å teste ut å bo i distriktene før de tar en endelig beslutning om kjøp.	Kommunen kjøper eller subsidierer boliger som leies ut på midlertidig basis til tilflyttere.  Tilbyr lavere terskel for å vurdere flytting til distriktene.

Disse tiltakene har som mål å skape **større forutsigbarhet for boligkjøpere og utbyggere**, redusere den økonomiske risikoen og stimulere boligbygging i distriktene. Pilot Senja bygger direkte på disse anbefalingene og fungerer som en testarena for hvordan slike virkemidler kan fungere i praksis.

## Formål

Pilot Senjas overordnede formål er å teste ut kombinerte virkemidler som kan stimulere til økt boligbygging i distriktene. Ved å redusere den økonomiske risikoen for både utbyggere og privatpersoner, ønskes det å skape et mer dynamisk og bærekraftig boligmarked i Senja kommune.

## Mål

Prosjektet hadde følgende konkrete resultatmål:

- **3 boliger med tapsgaranti**
- **2 flerboligprosjekter**
- **Minst 1 prøvebo-bolig**

I tillegg hadde prosjektet følgende delmål og tilleggsmål:

- Fastsette rammer for garantiene og utarbeide nødvendige avtaler
- Foreslå en organisering av et statlig fond knyttet til ordningen

## Organisering og gjennomføring

### Forankring og ressursavsetning

Prosjektet er forankret i både administrativ og politisk ledelse i Senja kommune, og har involvert samarbeidspartnere som Husbanken, Sparebank1 Nord-Norge og private utbyggere. Det var et enstemmig Senja kommunestyre som i juni 2023 vedtok å igangsette prosessen med Pilot Senja.

Flere styringsgruppemøter og prosjektgruppemøter har sikret grundig oppfølging, justeringer og evalueringer av tiltakene. Det har vært særlig fokus på juridiske vurderinger, økonomiske utfordringer knyttet til tapsfondet, og nødvendige tilpasninger av garantiordningene for å sikre effekt.

### Finansiering

I juni 2023 vedtok Senja kommunestyre å stille med et tapsfond på 1 million kroner for å dekke garantiene, i samme sak som prosjektet ble vedtatt og gitt mandat til å starte opp. I løpet av arbeidet med ordningene, ble det imidlertid klart at 1 million kroner ikke ville dekke de potensielle kostnadene ved garantiordningene. I første omgang kontaktet Pilot Senja Kommunal- og distriktsdepartementet, for å søke dekning for ordningene enten gjennom Husbankens tapsfond eller annen statlig finansiering. Da denne uteble, besluttet Senja kommune at prosjektet var såpass viktig at det måtte finansieres i sin helhet med kommunale



midler. Basert på beregninger gjort av prosjektgruppen, ble derfor tapsfondet økt med 10 millioner i kommunestyrevedtak PS 8/2024 i februar 2024. I tillegg ble det satset betydelig på økte ressurser til startlån og tilskudd til etablering, noe som understreket kommunens forpliktelse til boligbygging i distriktene.

Prosjektet har derfor hatt følgende ramme:

- Tapsfond på 11 millioner
- Tilskudd til etablering på 1 million
- En ramme på 6 millioner til kjøp av 2 prøvebo-leiligheter

## Andre boligpolitiske og boligsosiale virkemidler

I tillegg til pilotordningene, ønsket Senja kommune å satse på eksisterende boligsosiale og boligpolitiske virkemidler. Det har derfor også vært en satsning på kommunikasjon om Husbankens virkemiddelpakke med bransjen, i tillegg til at Senja kommune har hatt en bevisst bruk av to sentrale virkemiddel – startlånet og tilskudd til etablering.

### Startlån

Senja kommune hadde allerede en betydelig satsing på startlån før Pilot Senja-prosjektet ble initiert. Kommunen økte startlånsrammen fra 30 millioner til 100 millioner kroner mellom 2020 og 2021 for å hjelpe flere innbyggere med å kjøpe bolig. Dette ble gjort som et tiltak for å styrke boligmarkedet i kommunen, særlig med tanke på rekruttering av arbeidskraft utenfra.

Under møtene som førte til oppstarten av Pilot Senja, holdt prosjektleder en presentasjon om kommunens arbeid med startlån. Dette var et viktig bakteppe for prosjektet, ettersom det viste kommunens vilje til å bruke økonomiske virkemidler for å stimulere til boligbygging. Startlån ble også kombinert med de nye ordningene som ble utviklet i Pilot Senja – særlig tapsgarantien og omsetningsgarantien. I enkelte boligprosjekter ble hele fem virkemidler fra Husbanken brukt samtidig: startlån, tapsgaranti, omsetningsgaranti, Husbankfinansiering og prøvebo-leiligheter.

Dette viser at Senja kommune har en strategisk og helhetlig tilnærming til boligpolitikken, hvor flere tiltak blir brukt i samspill for å senke terskelen for å bygge og kjøpe boliger i distriktene.

For årene 2022-2024 har Senja kommune videreformidlet 309,4 millioner i startlån til 139 husstander, ifølge Husbankens statistikkbank.

### Tilskudd til etablering og tilpasning

Siden 2020 har tilskudd til etablering og tilpasning vært et kommunalt virkemiddel, og overført over rammeoverskuddet fra Staten. Det betyr at det er opp til kommunestyret å sette av midler til ordningen.

Tilskudd til etablering og tilpasning har vært et viktig supplerende virkemiddel i Pilot Senja. Kommunen hadde som mål ved prosjektstart å øke tilskudd til etablering og tilpasning med 500 000 kroner i 2023 og 500 000 kroner i 2024. Tilskuddsøkningen skal være øremerket husstander som bygger ny enebolig eller kjøper nybygd leilighet utenfor sentrumsområdet.

Tilskudd til etablering ble behandlet i flere prosjekt- og styringsgruppemøter. I styringsgruppen ble det fastsatt at tilskuddet skulle settes til kr 50.000 per husstand, og at det skulle være mulig å søke både tilskudd til etablering og tapsgaranti i samme prosjekt. Søknader fra prosjekter med for stor kostnadsramme ble avvist for tapsgaranti, men ble vurdert for tilskudd til etablering. Tilskuddet kan kun gis til private husstander.

Tilskudd til etablering er en del av tiltakspakken for å redusere etableringskostnadene for boligkjøpere. Det ble særlig rettet mot de som oppfylte kravene til tapsgaranti, og tildelingen ble behandlet i sammenheng med øvrige økonomiske virkemidler i prosjektet.

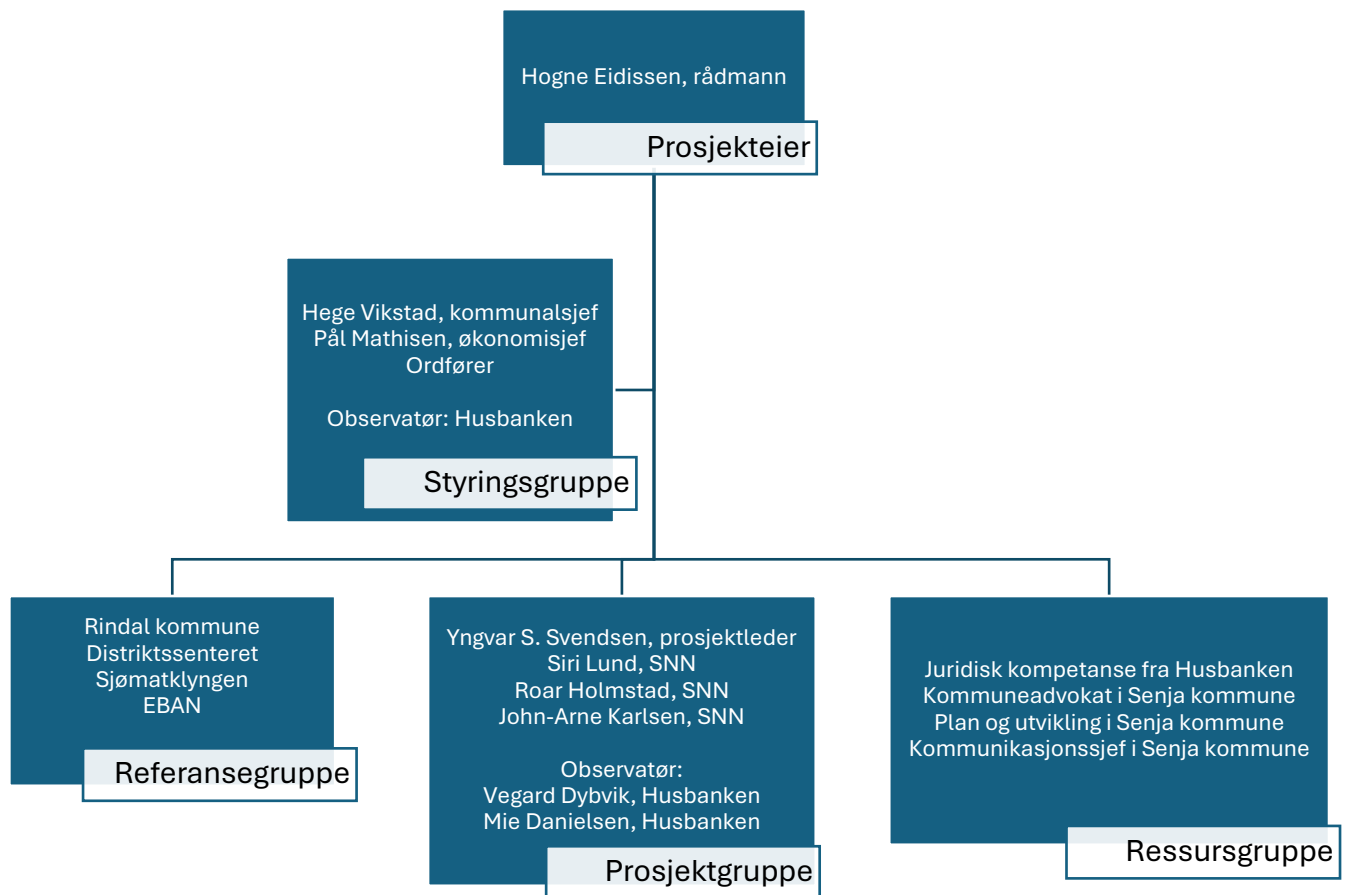
## Prosjektorganisering

Pilot Senja har vært organisert med en tydelig struktur for å sikre forankring, oppfølging og videreutvikling av tiltakene. Det ble opprettet en prosjektlederstilling (60 % stilling fra 1. august 2023 til 15. oktober 2024), i tillegg til følgende prosjektorganisering:

- **Styringsgruppe:** Består av ordfører, kommunens ledelse, representanter fra Sparebank1 Nord-Norge og observatører fra Husbanken. Styringsgruppen har ansvar for strategiske beslutninger og sikring av nødvendig finansiering.
- **Prosjektgruppe:** Ledes av Senja kommune og består av medlemmer Sparebank1 Nord-Norge, kommunen, og faglig støtte fra Husbanken. Denne gruppen har hatt ansvar for den praktiske gjennomføringen, utvikling av garantidokumenter, juridiske vurderinger og tilpasninger av ordningene underveis.
- **Referansegruppe:** Inkluderer representanter fra byggenæringen, sjømatnæringen og andre relevante aktører. Denne gruppen har bidratt med innspill og realitetsorientering av tiltakene.
- **Kommunestyret og formannskapet i Senja kommune:** Har hatt en sentral rolle i finansiering og vedtak om tapsfond og prøvebo-leiligheter. Prosjektleder har holdt politisk nivå oppdatert gjennom jevnlig presentasjoner og saksfremlegg.

Flere styringsgruppemøter og prosjektgruppemøter har sikret grundig oppfølging, justeringer og evalueringer av tiltakene. Det har vært særlig fokus på juridiske vurderinger, økonomiske utfordringer knyttet til tapsfondet, og nødvendige tilpasninger av garantiordningene for å sikre

effekt. Prosjektleder fikk ansvar for å følge opp politisk orientering og kontakt med relevante aktører, inkludert Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).



Figur 1 Prosjektorganisering i Pilot Senja

## Arbeidsform og prosess

Prosjektet ble formelt vedtatt av kommunestyret 22. juni 2023, med en varighet frem til 15. oktober 2024.

Arbeidet foregikk i en dynamisk prosess med både digitale møter i prosjekt- og styringsgruppene, åpne bransjearrangement og folkemøter (to folkemøter – ett på Nord-Senja og ett på Sør-Senja). Prosessen inkluderte også rundebordskonferanser og møter med kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for å diskutere fremdrift og eventuelle behov for justeringer. Denne tverrsektorielle og åpne arbeidsformen har vært sentral for å sikre god forankring og rask problemløsning gjennom prosjektperioden.

## Arbeidsprosessen i Pilot Senja:

- **Samarbeid med nøkkelaktører:** Prosjektet er et samarbeid mellom Senja kommune, Husbanken og Sparebank 1 Nord-Norge. Dette samarbeidet sikrer tilgang til nødvendig kompetanse og ressurser for å utvikle og implementere de nye virkemidlene.
- **Engasjement med entreprenører:** Det ble gjennomført møter med lokale entreprenører for å presentere prosjektet og få tilbakemeldinger. Dette bidro til å tilpasse virkemidlene etter lokale behov og sikre praktisk gjennomførbarhet.
- **Kartlegging av tomter:** Som en del av prosjektet ble det igangsatt en kartlegging av aktuelle tomter i kommunen for å identifisere potensielle områder for boligbygging.
- **Søknadsprosess:** Fra 5. januar 2024 ble det åpnet for søknader om omsetningsgaranti, tapsgaranti og tilskudd til etablering. Søknadsfristen for omsetningsgaranti var 29. februar 2024, mens fristen for tapsgaranti og tilskudd til etablering var satt til 15. oktober 2024.

## Eksterne møter og arrangementer knyttet til prosjektet

Senja kommune har gjennomført flere arrangementer i forbindelse med **Pilot Senja** for å informere og engasjere både innbyggere og bransjeaktører. Nedenfor er en oversikt over kjente folkemøter, bransjemøter og andre relevante arrangementer:

- **Boligdagen i september 2022**  
I september 2022 arrangerte Senja kommune "Boligdagen", hvor representanter fra formannskapet og andre nøkkelpersoner deltok. Dette arrangementet fokuserte på boligbygging i distriktene og la grunnlaget for videre initiativ som Pilot Senja.
- **Folkemøter høsten 2022**  
I løpet av høsten 2022 gjennomførte kommunen flere folkemøter for å informere innbyggerne om boligplaner og for å samle innspill til prosjektet. Disse møtene bidro til å forme strategiene for Pilot Senja.
- **Møte med entreprenører juni 2023**  
Den 7. juni 2023 ble det avholdt et lunsjmøte hvor lokale entreprenører fikk presentert de nye virkemidlene som skulle testes ut gjennom Pilot Senja. Målet var å øke boligbyggingen i distriktene, og entreprenørene ga positive tilbakemeldinger på initiativet.
- **Rundebordskonferanse med kommunal- og distriktsministeren**  
I forbindelse med planleggingen av Pilot Senja ble det arrangert en

rundebordskonferanse på Finnsnes, hvor blant annet kommunal- og distriktsminister Sigbjørn Gjelsvik deltok. Dette møtet fokuserte på utfordringene knyttet til boligbygging i distriktene og hvordan pilotprosjektet kunne adressere disse.

- **Lansering av Pilot Senja januar 2024**

I januar 2024 ble Pilot Senja offisielt lansert, og det ble åpnet for søknader om omsetningsgaranti, tapsgaranti og tilskudd til etablering. Informasjon om prosjektet og søknadsprosessene ble gjort tilgjengelig for både innbyggere og utbyggere.

Disse arrangementene har vært sentrale i å informere og involvere både befolkningen og bransjeaktører i arbeidet med å stimulere til økt boligbygging i Senja kommunes distrikter.

## Vurderinger gjort i prosjektperioden

### Utvikling av tapsgaranti og omsetningsgaranti

- Geografisk avgrensning: Senja kommune besluttet tidlig at virkemidlene skulle testes utenfor sentrumsområdene i Finnsnes, i distriktene med tynne boligmarked.
- Det ble diskutert om tapsgaranti og omsetningsgaranti kunne kombineres i enkelte prosjekter, for eksempel ved å la prøvebo-ordningen være en del av et flerboligprosjekt med omsetningsgaranti. Det ble konkludert med at det skulle gå an å kombinere virkemidlene.
- Juridiske og bankfaglige vurderinger av omsetningsgarantien og tapsgarantien ble gjennomført for å sikre at de ikke kom i konflikt med EØS-regelverket.
- Det ble stilt krav om boligkvalitet, livsløpsstandard og øvre grense for prosjektkostnad for å sikre bærekraftige investeringer.
- En sentral problemstilling var kravet om forhåndssalg: Opprinnelig ble det foreslått 80 %, men dette ble senere justert til 40-50 % for å sikre at garantien faktisk fungerte som et risikoreducerende tiltak for utbyggere.
- Det ble tydelig at prosjektet måtte utvide tapsfondet for å kunne realisere tiltakene i tilstrekkelig skala.

### Kartlegging av boligbehov og prøvebo-ordning

- En tidlig utfordring var at boligbehovskartleggingen kun fokuserte på arbeidstakere og bedrifter, men ikke eldre eller eksisterende fastboende.

- Prosjektgruppen vurderte ulike modeller for prøvebo-ordningen:
  1. Bygge en arealeffektiv tomannsbolig for å dekke både unge og eldre.
  2. Kjøpe en leilighet og bygge et småhus.
  3. Kjøpe to leiligheter i et eksisterende prosjekt med omsetningsgaranti.
- Prøvebo-ordningen ble ansett som viktig, men krevde betydelig kapital. Senja kommunestyre vedtok derfor å sette av 6 millioner kroner til å kjøpe to leiligheter i et eksisterende prosjekt, jamfør punkt 3 over.

## Politisk forankring og finansiering

Det var stor usikkerhet rundt statlig medvirkning i tapsfondet. Kommunen sendte forespørsel til Kommunal- og distriktsdepartementet om statlige midler, uten at det kom umiddelbart svar. Ordføreren engasjerte seg sterkt i prosjektet og understreket at det måtte levere synlige resultater for å kunne påvirke nasjonale beslutninger. Det har vært vesentlig at kommunestyret i Senja har vært godt opplyst om prosjektet. Kommunestyret vedtok i februar 2024 å øke tapsfondet fra 1 million til 11 millioner kroner og sette av midler til prøvebo-leiligheter.

## Implementering og justeringer

- Søknadsprosessen for garantiene ble lansert i januar 2024, med opprinnelig søknadsfrist 1. mars. På grunn av tilbakemeldinger fra utbyggere ble fristen for tapsgaranti utvidet til 1. mai.
- Det ble mottatt tre søknader på omsetningsgaranti og seks søknader på tapsgaranti, som deretter ble vurdert i prosjektgruppen.
- Mediestrategi ble en viktig del av prosjektet, da det var nødvendig å synliggjøre resultatene for å sikre politisk og offentlig støtte.

## Resultat

Ordning	Formål	Innhold	Vurderinger og avveininger	Erfaringer så langt
<b>Tapsgaranti</b>	Redusere økonomisk risiko for boligkjøpere ved å sikre dem mot økonomisk tap ved et eventuelt salg.	<p>Dersom en bolig synker i verdi etter kjøp, dekker garantien deler av tapet.</p> <p>Garantien gjelder for boliger innenfor fastsatte prisgrenser.</p> <p>Målet er å øke tryggheten for førstegangskjøpere og tilflyttere.</p>	Prosjektgruppen utarbeidet detaljerte avtaler for tapsgarantien med bankfaglig og juridisk kvalitetssikring. Ordningen ble spesialtilpasset de utfordringene som preger distriktsmarkedet, hvor byggekostnader ofte overstiger boligverdien.	Fem privatpersoner har fått innvilget tapsgaranti, hovedsakelig for boliger i Fjordgård. Garantien gir økt trygghet for boligkjøpere ved eventuell prisnedgang. Tapsgarantien har vist seg å være et effektivt virkemiddel. Flere utbyggere og boligkjøpere har indikert at garantien var en avgjørende faktor for å starte byggeprosjekter. Ordningen har fungert som en utløsende faktor for igangsettelsen av flerboligprosjekter.
<b>Omsetningsgaranti</b>	Redusere den økonomiske risikoen for utbyggere i flerboligprosjekter, og sørge for igangsettelse.	<p>Utbyggere får en garanti som dekker rentekostnader for usolgte enheter i en fastsatt periode.</p> <p>Gir større forutsigbarhet og senker terskelen for å starte nye byggeprosjekter.</p>	Ordningen ble utformet parallelt med tapsgarantien, med særlig fokus på å kompensere for eventuelle tap ved forsinket salg av boliger. Den var ment som et supplement til tapsgarantien og var avhengig av at utbyggere i stor grad oppnådde forhåndssalg.	<p>Omsetningsgarantien er gitt til tre utbyggere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygg i Nord: 1 av 4 leiligheter i Fjordgård</li> <li>• Wespi AS: 2 av 6 leiligheter i Botnhamn</li> <li>• Herredshuset Utbygging: 4 av 12 leiligheter på Gibostad</li> </ul> <p>Erfaringene med omsetningsgarantien er foreløpig begrensede, og dens effekt har vært mindre synlig sammenlignet med tapsgarantien. Ordningen har likevel vist seg å være et nyttig supplement for utbyggere.</p>
<b>Prøve-bo</b>	Gi potensielle tilflyttere mulighet til å teste ut å bo i distriktene før de tar en endelig beslutning om kjøp.	<p>Kommunen kjøper eller subsidierer boliger som leies ut på midlertidig basis til tilflyttere.</p> <p>Tilbyr lavere terskel for å vurdere flytting til distriktene.</p>		Senja kommune valgte å kjøpe to prøvebo-leiligheter i et pågående utbyggingsprosjekt på Gibostad. Dette området er strategisk plassert med gode lokale fasiliteter som barnehage, skole og butikk, og gir dermed et representativt innblikk i boligmarkedet i distriktsdelen av kommunen.

# Oppsummering

## Måloppnåelse

Prosjektet har følgende måloppnåelse:

- 5 boenheter med tapsgaranti
- 3 flerboligprosjekter
- 2 prøvebo-leiligheter
- Fastsatte rammer for garantiene og utarbeidet avtaler
- Foreslått organisering av et statlig fond knyttet til ordningen (presentert på møte med statssekretærene fra KDD)

## Vurderinger og læringspunkter

### **Finansiering var en kontinuerlig utfordring:**

Prosjektet startet med et begrenset tapsfond, og det ble raskt klart at dette måtte utvides for å sikre at ordningene faktisk kunne gjennomføres. En tett dialog med politiske myndigheter var avgjørende for å sikre mer kapital.

### **Justeringer av ordningene var nødvendig:**

Den opprinnelige utformingen av garantiene ble tilpasset basert på tilbakemeldinger fra utbyggere, banksektoren og juridiske vurderinger. Særlig kravet om forhåndssalg ble nedjustert for å sikre at ordningen faktisk fungerte etter hensikten.

### **Kombinasjon av tiltak ga best effekt:**

Det ble tydelig at omsetningsgaranti, tapsgaranti og prøvebo-ordningen måtte sees i sammenheng. I enkelte prosjekter ble alle tre tiltak brukt parallelt for å sikre gjennomføring.

### **Politisk og administrativ støtte var avgjørende:**

Prosjektet var avhengig av både kommunal finansiering og statlig støtte. Ordførerens involvering var en viktig faktor for å sikre videreføring av prosjektet.

### **Informasjon og synlighet måtte prioriteres:**

For å få med flere utbyggere og boligkjøpere var det viktig å kommunisere prosjektet godt. Det ble lagt vekt på pressemeldinger og informasjon på Senja kommunes nettsider.

## Styrker ved prosjektet

- God forankring internt i kommunen, med felles forståelse av utfordringsbildet mellom administrasjon og politisk nivå. Dette har skapt eierskap, og blitt forsterket av god organisering når prosjektet kom i gang.



- Gode samarbeidsstrukturer mellom kommunen, Husbanken og Sparebank1 Nord-Norge.
- God kommunikasjon, både internt i prosjektorganisasjonen og kommunen og eksternt.
- Bred sammensetning av kompetanse, fagmiljø og erfaring.
- Politisk støtte og vilje til å ta risiko for å stimulere boligbygging, særlig med tanke på finansiering av pilotens virkemidler, men også med tanke på støttende virkemidler som startlån og tilskudd til etablering.
- Interesse fra nasjonale myndigheter for prosjektets overføringsverdi.

### Utfordringer i prosjektet

- Usikkerhet knyttet til langsiktig finansiering av garantiene – kostnadsbildet vil ikke være avklart før garantiene går ut. Det er også stor usikkerhet knyttet til den reelle kostnaden knyttet til omsetningsgarantien.
- Behov for tydeligere kriterier for hvem som kan få tapsgaranti.
- Variabel interesse fra utbyggere og privatpersoner.

### Hovedkonklusjoner

- Pilot Senja har demonstrert at kombinerte økonomiske garantier kan bidra til økt boligbygging i distriktene.
- Kommunal finansiering begrenser ordningenes skalerbarhet, og statlig medfinansiering kunne økt effekten.
- Fleksibilitet i vilkårene har vært avgjørende for å oppnå interesse fra både boligkjøpere og utbyggere.
- Prosjektet har lagt grunnlaget for en nasjonal diskusjon om boligbygging i distriktene.

### Avsluttende betraktninger

Avtaler er inngått og boligbygging er igangsatt. De første leilighetene vil være innflyttingsklare sommeren 2025. Virkemidlene som har vært testet i Pilot Senja har utløst boligbygging i et ellers tynt boligmarked. Piloten viser også at det er bruk av flere virkemidler i samme prosjekt som har ført til bygging. Særlig dette fremheves som et suksesskriterium – det at både kommunens virkemidler, pilotordningene og Husbankens virkemidler har spilt på lag for å få til prosjektene.

Tapsgarantiene varer i 10 år etter ferdigstilling slik at endelig analyse av ordningen med tapsgaranti vil man ikke få ordentlig svar på før garantitiden er omme. Det er også knyttet usikkerhet til kostnadsrammen for prosjektet av samme årsak.

## Veien videre

Pilot Senja avsluttes høsten 2024. Fram til da vil prosjektet følge opp innvilgede garantier og evaluere effekten av tiltakene. Resultatene vil bli delt med nasjonale aktører for mulig videreføring av konseptet i andre kommuner.

Prosjektet vil også fortsette dialogen med Kommunal- og distriktsdepartementet om potensialet for en nasjonal garantiordning.

## Videre arbeid

- Evaluering av garantiens effekt vil være sentral for å vurdere hvordan ordningene kan videreføres.
- Dialog med nasjonale myndigheter om muligheten for en statlig garantiordning.
- Erfaringene fra Pilot Senja vil kunne bidra til utvikling av en nasjonal boligpolitisk strategi for distriktene.

## Vedlegg

### Sammenligning av ordningene i Pilot Senja og SØAs forslag fra 2022

Både **Pilot Senja** og **SØAs forslag til pilotordninger (2022)** har som mål å øke boligbygging i distriktene, men det er viktige forskjeller i innretning, finansiering og hvilke aktører som bærer risiko. Her er en detaljert sammenligning:

---

#### Tapsgaranti

Aspekt	Pilot Senja	SØAs forslag (2022)
<b>Hovedformål</b>	Redusere økonomisk risiko for boligkjøpere ved å dekke deler av et eventuelt tap ved videresalg.	Garantere en minstepris ved videresalg for å redusere tapsaversjon og sikre bedre tilgang på privat finansiering.
<b>Garantisum</b>	Dekker <b>85 % av byggekostnaden</b> ved tap på videresalg.	Tilbakekjøpsgaranti på <b>85 % av prosjektkostnaden</b> , men med årlig justering for slitasje.
<b>Varighet</b>	Garantien gjelder <b>fra 3 år til 10 år</b> etter ferdigstillelse.	Kommunen er forpliktet til tilbakekjøp i <b>inntil 10 år</b> etter ferdigstillelse.
<b>Finansiering</b>	Kommunalt tapsfond på 11 millioner kr, finansiert av Senja kommune.	Statlig finansiering gjennom Husbanken.
<b>Forventet effekt</b>	Øker tryggheten for boligkjøpere, men begrenset av tilgjengelige midler i tapsfondet.	Reduserer tapsrisiko, men kan være kostnadskrevende for staten og kommunene.
<b>Krav til bolig</b>	Maks 150 m <sup>2</sup> BRA, kan ikke være plassert på gårdstun eller områder med vanskelig videresalg.	Ingen spesifikke krav til størrelse, men det foreslås at verdien justeres for slitasje.
<b>Andre vilkår</b>	Må selges gjennom eiendomsmegler etter <b>minimum 6 måneder</b> i det åpne markedet.	Prisen reguleres årlig etter boligprisindeksen, men med en fradragssprosent for slitasje.

#### Viktig forskjell:

SØA foreslo at staten skulle finansiere tapsgarantien, mens Pilot Senja har basert garantien på kommunale midler, noe som har gjort det vanskeligere å skalere opp ordningen.

---

## Omsetningsgaranti

Aspekt	Pilot Senja	SØAs forslag (2022)
<b>Hovedformål</b>	Redusere risikoen for utbyggere ved å dekke rentekostnader for usolgte enheter i flerboligprosjekter.	Hindre at lange salgstider skaper likviditetsproblemer for utbyggere.
<b>Dekning</b>	Rentedekning gis for inntil <b>50 % av boenhetene</b> i et prosjekt, fra <b>90 dager etter ferdigstillelse til maks 2 år</b> .	Rentestøtte gis i <b>inntil 9-12 måneder</b> etter ferdigstillelse, basert på mellomfinansieringskostnader.
<b>Finansiering</b>	Kommunalt tapsfond og garantiavtaler.	Statlig støtte via Husbanken.
<b>Krav til utbygging</b>	Må ha forhåndssalg på en andel av boligene (opprinnelig 80 %, senket til 40-50 %).	Ingen eksplisitte forhåndssalgskrav, men banken ville fortsatt kreve det for finansiering.
<b>Vilkår for dekning</b>	Gjelder kun <b>mellomfinansiering</b> , ikke byggelån.	Kan dekke både byggelån og mellomfinansiering for å senke risikoen.
<b>Maks prosjektkostnad</b>	Kan ikke overstige forventet salgssum.	Ingen eksplisitte grenser, men rentestøtten begrenses til en prosentandel av lån.

### Viktig forskjell:

Pilot Senja fokuserer mer på **lokal kommunal finansiering**, mens SØAs forslag legger opp til **statlig medfinansiering** for å sikre bærekraftige flerboligprosjekter.

---

## Prøvebo-ordning vs. Leie-til-eie

Aspekt	Pilot Senja	SØAs forslag (2022)
<b>Hovedformål</b>	Gi tilflyttere mulighet til å prøve ut kommunen før boligkjøp.	Hjelpe arbeidspendlere og nytilflyttere med å komme seg inn på boligmarkedet gjennom en overgangsperiode med leie-til-eie.

<b>Aspekt</b>	<b>Pilot Senja</b>	<b>SØAs forslag (2022)</b>
<b>Utforming</b>	Kommunen kjøper/leier boliger for prøvebo, med opsjon på kjøp etter 1–3 år.	Boligene tilbys som leie med opsjon på kjøp til forhåndsbestemt pris.
<b>Finansiering</b>	Senja kommune finansierer kjøp av <b>to leiligheter</b> for prøvebo med 6 millioner kr i låneopptak fra Husbanken.	Statlig støtte gjennom Husbanken, med tilskudd for å dekke verdifall.
<b>Målgruppe</b>	Arbeidssøkere og tilflyttere som vurderer å bosette seg permanent.	Lavinntektsgrupper og arbeidsinnvandrere med lav egenkapital.
<b>Økonomisk insentiv</b>	Ingen direkte tilskudd, men subsidiert leie for prøvebo-perioden.	Reduserte krav til egenkapital, gunstig finansieringspakke ved overgang til eie.

**Viktig forskjell:**

SØAs forslag fokuserte på **finansielle insentiver** for boligkjøp, mens Pilot Senja tilbyr **midlertidig leie uten direkte økonomisk fordel ved overgang til kjøp.**