

Årsrapport 2019

Alle skal bo godt og trygt





Om Husbanken

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

Vår organisasjon

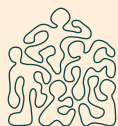


Stortinget



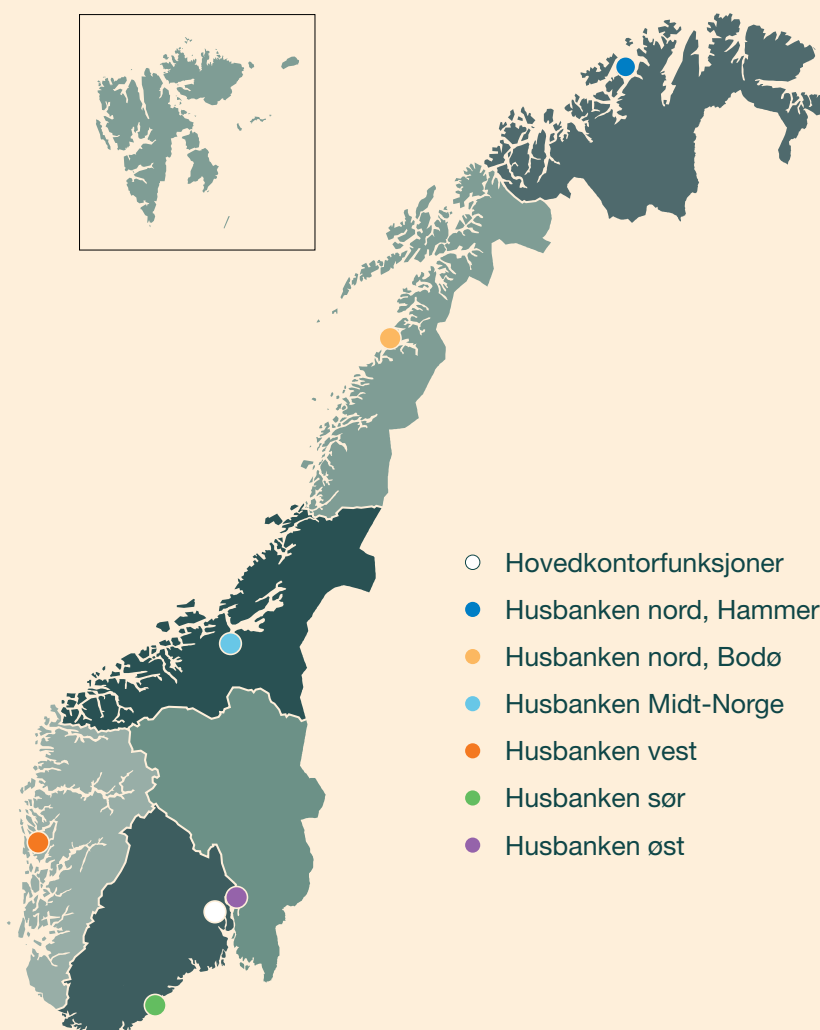
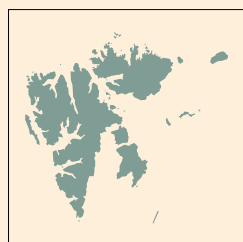
Regjeringen

Kommunal- og moderniserings-
departementet



Husbanken

Osmund Kaldheim
Adm. dir.



- Hovedkontorfunksjoner
- Husbanken nord, Hammerfest
- Husbanken nord, Bodø
- Husbanken Midt-Norge
- Husbanken vest
- Husbanken sør
- Husbanken øst

Husbanken i 2019

Total låneportefølje

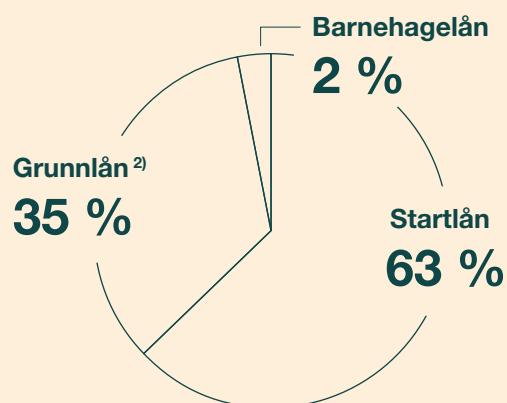
153 242

millioner kroner

fordelt på 40 600
løpende lån



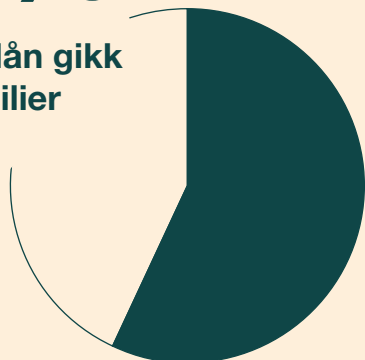
Fordeling av lånerammen etter formål



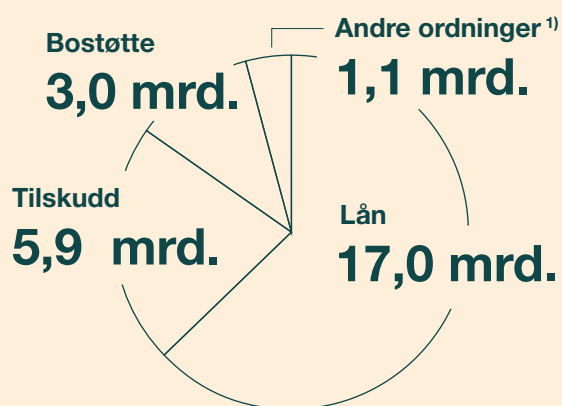
57 %

av alle startlån gikk
til barnefamilier

2018: 56 %



Økonomiske virkemidler



Antall barnefamilier som har blitt
hjulpet av Husbankens virkemidler

Startlån

4140

Bostøtte

37 462

Tilskudd til
etablering

957

Tilskudd til
tilpasning

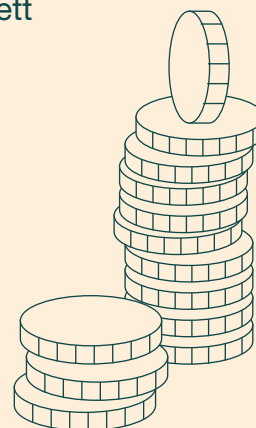
312

Administrasjonsbudsjett

346

millioner
kroner

2018: 347 mill. kr.



1) Rentekompensasjonsordningene

2) Grunnlån - studentboliger 11 %, utleieboliger 8 %, boligkvalitet 16 %

Leders beretning

Barna først

Husbanken har prioritert vanskeligstilte barn og unge i 2019 i tråd med oppdraget fra regjeringen. Antall barn og barnefamilier som har lav inntekt, leid bolig og som bor trangt er kartlagt. Det er 35 000 barn og 13 000 familier med trippel risiko for dårlige boforhold viser tall fra SSB for 2018. Hver kommune finner tallene for sin kommune i boligsosial monitor. Målet er at alle barn skal bo godt og trygt. Det er to hovedstrategier for å nå målet: eie og leie. Startlån kan gi mulighet til kjøp av egnet bolig enten alene eller i kombinasjon med tilskudd til etablering. Tildeling av kommunal utleiebolig egnet for barnefamilier kan gi barn trygge boforhold. Kommunene fikk innvilget sine søknader om midler til startlån. Det er om lag 110 000 kommunale utleieboliger og mange kommuner kan tilby barnefamilier egnede utleieboliger.

Hensynet til barnets beste i det boligsosiale arbeidet har vært styrende i all dialog med kommunene og lagt premisser for bruken av Husbankens økonomiske virkemidler. Boforholdene for barn og unge har vært tema på en rekke samlinger og konferanser i regi av Husbanken, herunder Boligtreffet 2019.

Barnefamilier lånte 64 prosent av tilgjengelige startlånmidler i 2019, totalt 6,7 milliarder kroner. Dette er 900 millioner mer enn utlånet til barnefamilier i 2018, en økning på om lag 15 prosent. Kommunene fikk disponere så mye lånemidler fra Husbanken for videreutlån som de selv ønsket. Aldri har kommunene hatt mer startlånmidler til rådighet. Samtidig har en økt andel av tilskudd til etablering gått til målgruppen. Antallet barnefamilier som fikk tilskudd til etablering er økt fra 760 i 2018 til 957 i 2019. Samlet har dette bidratt til at 26 prosent flere barnefamilier har etablert seg i egen eid bolig i 2019 enn i 2018.

Nedgangen i kommunenes bruk av tilskudd til utleieboliger har fortsatt etter perioden med ekstra høy bosetting av flykninger. Men en større andel av de utleieboligene kommunene framskaffer er tilpasset barnefamilier. Store boliger utgjør nær halvparten av de boligene som ble finansiert i 2019. Tilsvarende har en høyere prioritering av

barnefamilier medført at 35 prosent av mottakerne av tilpasningstilskudd var barnefamilier i 2019, mot 33 prosent i 2018.

Bostøtteordningen ble vesentlig styrket for barnefamilie i to omganger i 2019, ved at øvre tak for godkjente boutgifter ble hevet både i januar og juli. Gjennomsnittlig utbetalt månedlig bostøtte til barnefamilier økte med ca. 19 prosent fra desember 2018 til desember 2019. Tilsvarende økning for husstander uten barn var på fire prosent.

Kunnskapsbasert arbeid

Husbanken har fått utarbeidet kunnskap og bedre data om virkemidler, målgrupper og låne- og tilskuddsforvaltningen. Kunnskapsarbeidet bygger på en felles plan med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Boligsosial monitor gir kommuner data for bedre beslutninger overfor vanskeligstilte barnefamilier, eldre og bostedsløse. Årsakene til reduksjon i antall bostedsløse er blant annet boligførst tilnærming og godt, helhetlig boligsosialt arbeid i kommunene.

Evalueringer av personrettede tilskudd og en kunnskapsoversikt om områdeløft har gitt ny kunnskap til bruk på felles arenaer med kommunene.

En egen utredning ble gjennomført for å utvikle gode modeller som bidrar til økt boligeie for unge uføre. En intern bostøtteanalyse viste at ordningen har fått bedre presisjon og at hovedtyngden av mottakerne er leieboere med svært lav inntekt. Ny kunnskap om antall barnefamilier som har særskilte vanskelige boforhold er fremskaffet på nasjonalt- og kommunalt nivå. Husbanken har lyst ut et forskningsprosjekt som skal evaluere barnefamiliers bruk av startlån og tilskudd til etablering.

Mer for mindre

Hovedmålet for Husbankens effektiviseringsprogram er å kutte kostnader med 20 millioner kroner og frigjøre 30 millioner kroner til drift av nye digitale tjenester innen 2022. Driften ble i 2019 tilpasset bevilgningsreduksjonen på 12,5 millioner kroner. Husbanken har frigjort over 16 millioner kroner til drift av nye digitale tjenester. Husbanken effektiviserte driften innen rammen av den nye organisasjonsmodellen som ble innført i 2018.

I 2019 investerte Husbanken 50 millioner kroner i digitale løsninger som moderniserer tjenester og arbeidsprosesser. Et så offensivt digitaliseringsarbeid bedrer tilbudet til kommunene og andre brukere, men øker samtidig ressursbruken til forvaltning, drift og vedlikehold. Kostnadene vil øke ytterligere i 2020. For å dempe kostnadsveksten ansetter Husbanken egne medarbeidere som erstatning for eksterne konsulenter.

God utnyttelse av lån og tilskudd

Husbanken lånte ut hele lånerammen på 17 milliarder kroner. Etterspørselen etter lån var høy og Husbanken prioriterte startlån og lån til boligsosiale formål som blant annet utleieboliger. Innbetalte avdrag utgjorde omlag 13 milliarder kroner og renteinntektene omlag 3 milliarder kroner. Tapene var svært lave.

Tilskudd til sykehjem og omsorgsboliger ble gitt til alle kommuner som hadde prosjekter som oppfylte kravene. Mange kommuner har søkt om og fått tilskudd til nye og gode boformer tilpasset morgendagens behov. Tilsvarende fikk Studentsamskipnader og stiftelser innvilget alle søknader om nye student-

boliger. Samarbeidet med Studentsamskipnadene om behov og god tilskuddsforvaltning ble styrket.

Samarbeid

Boligsosiale resultater nås gjennom samarbeid. Husbanken samarbeider tett med kommuner, statlige etater, Fylkesmannsembetene, KS, bruker- og bransjeorganisasjoner. 2019 har vært preget av et felles ønske om å bedre bosituasjonene for barn og unge som bor dårlig.

Husbanken er vist stor tillit fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Kunnskapsdepartementet og Barne- og familiedepartementet gjennom de virkemidler Husbanken forvalter og de oppdrag og bestillinger departementene gir Husbanken. Eierstyring og samarbeid er preget av tydelig prioritering og god dialog.

Nye digitale tjenester, nye arbeidsformer og ny kunnskap om virkemidler og arbeidsformer stiller høye krav til Husbankens ansatte. En stor takk til alle ansatte for å ta samfunnsoppdraget på dypeste alvor og stor vilje til forbedring i alt vi gjør.

Husbanken har prioritert vanskeligstilte barn og unge i 2019 i tråd med oppdraget fra regjeringen. Hensynet til barnets beste i det boligsosiale arbeidet har vært styrende i all dialog med kommunene og lagt premisser for bruken av Husbankens økonomiske virkemidler.

Drammen, mars 2020


Osmund Kaldheim
Administrerende direktør



Kapittel 2



Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Husbanken disponerte 27 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2019. Hoveddelen av midlene ble benyttet til å understøtte kommunenes boligsosiale arbeid og etablering av gode botilbud innen omsorgstjenestene. Kommuner og kunder møter Husbanken gjennom Husbankens seks regionkontor og digitale tjenester.

Forvalter økonomiske virkemidler

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Stortinget vedtar bevilgninger til Husbankens drift, statlig bostøtte og låne- og tilskuddsordninger i statsbudsjettet. Husbanken forvalter også økonomiske virkemidler for andre departementer. Disse er

- investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem - Helse- og omsorgsdepartementet
- kompensasjon for renter og avdrag for oppstartstilskudd gitt 1998-2004 - Helse og omsorgsdepartementet
- tilskudd til bygging av studentboliger - Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjon for utgifter til investeringer i skoler og svømmeanlegg - Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg - Barne- og familiedepartementet

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

Mål og hovedprioriteringer

Husbanken har følgende boligpolitiske hovedmål:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.
- Tilgjengelige boliger.

Hovedprioriteringene fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet for Husbankens virksomhet i 2019 var:

- Barn og unge er en prioritert målgruppe.
- Husbanken skal ha en nasjonal kunnskapsrolle innenfor sosial boligpolitikk.
- Husbanken skal effektivisere virksomheten og øke produktiviteten.

Husbankens interne strategi gir retning for hvordan målene og prioriteringene skal nås, gjennom å:

- samarbeide med kommunene for å finne helhetlige løsninger i bolig- og velferdspolitikken
- videreutvikle koordineringsrollen overfor de statlige velferdsaktørene i arbeidet med regjeringens nasjonale strategi Bolig for velferd
- være fremst i velferds-Norge på å utvikle og ta i bruk digitale løsninger

Husbanken jobber for å nå målene med bakgrunn i våre interne kjerneverdier åpenhet, mangfold og samspill.

Regional tilstedeværelse

Husbankens regionkontorer er førstelinjen mot kommunene, boligutbyggere, frivillig sektor og andre regionale aktører innen arbeidsområdene. Kontorene samordner arbeidet regionalt med Fylkesmannen og statlige direktorater. Regionkontorene saksbehandler søknader om lån og tilskudd fra kommuner og driver et systematisk arbeid med å utvikle og formidle kunnskap og kompetanse. Husbanken har regionkontorer i Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo. Administrerende direktør og hovedkontorfunksjoner er lokalisert i Drammen.

Nøkeltall for økonomiske virkemidler

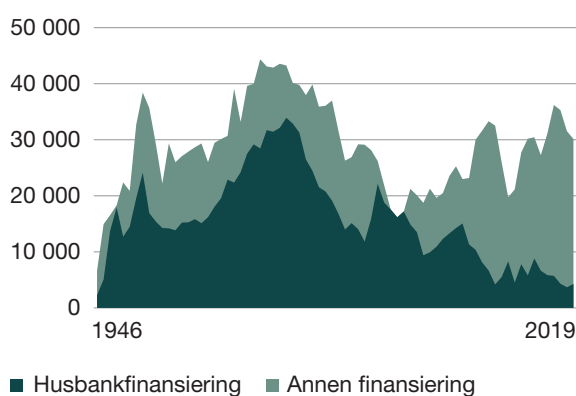
Utlånsvirksomheten

Husbanken benyttet hele lånerammen på 17 milliarder kroner i 2019, hvorav én milliard kroner ble bevilget i nysalderingen i desember. Gjennomsnittlig rentesats på utlån i 2019 var 1,98 prosent, og renteinntektene var på tre milliarder kroner.

Innbetalte avdrag utgjorde om lag 12,9 milliarder kroner. Husbanken forvalter ved utgangen av 2019 en samlet låneportefølje på i overkant av 153 milliarder kroner. Porteføljen 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 var i 2019 økt til om lag 44 prosent. Det skyldes i hovedsak den sterke prioriteringen av startlån, som kommunene videreutlåner til vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken har minimale tap på lån.

Husbanken finansierte omtrent 11 prosent av nye boliger i Norge med grunnlån i 2019. Dette er noe høyere enn i 2017 og 2018. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger fra 1946 til 2019 er vist i figuren nedenfor. Den viser samlet igangsetting av boliger og Husbankens finansieringsandel (grunnlån til oppføring).

Husbankens andel av boligfinansiering, 1946 – 2019



Utvalgte låneordninger

10,7 milliarder kroner ble stilt til kommunenes disposisjon for videre utlån som startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene utbetalte om lag 10,5 milliarder til 7254 mottakere. Dette er 354 flere lån enn i 2018. Husbanken ga 738 millioner kroner i grunnlån til å oppgradere 1487

boliger. Det er en økning i antall boliger på 55 prosent sammenlignet med 2018, da det ble gitt 536 millioner kroner til oppgradering av 961 boliger. I alt ble det gitt 486 millioner kroner til kjøp av 200 utleieboliger. Til sammenligning ble det i 2018 gitt 419 millioner kroner til kjøp av 219 utleieboliger.

Bostøtte

Om lag 123 500 husstander mottok bostøtte i 2019. Antall mottakere har gått ned de siste fem årene, og samlet utbetalt sum i 2019 (sett bort fra ekstra bostøtteutbetaling til dekning av høye strømutfgifter) er om lag 180 millioner kroner lavere enn i 2015. Bostøtte omtales nærmere i kapittel 3 og i eget vedlegg.

Tilskudd

Forbruket av tilskudd har vært relativt stabilt de siste fem årene. Tilskudd til etablering har økt. Tilskuddet er viktig for å bosette vanskeligstilte i egen eid bolig og benyttes i stor grad som samfinansiering med startlån. Tilskudd til utleieboliger har vært mindre etterspurt fra kommunene de siste årene.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstidene for grunnlån varierer, men øker fra 2018 til 2019, spesielt for grunnlån til oppføring og oppgradering. Hovedårsaken er at etterspørselen etter lån er høyere enn lånerammen. Det fører til at Husbanken må stille søknader om ordinære grunnlån i bero for å sikre at søknader til prioriterte formål tildeles først. Bostøtteklager håndteres raskt, tross svak økning i saksbehandlingstid fra året før.

Husbanken.no

Besøkstallene på husbanken.no har økt jevnt de siste årene. I 2019 hadde nettstedet 1,1 millioner besøkende. 70 prosent var privatpersoner, 20 prosent kommuneansatte og 10 prosent andre. 55 prosent brukte mobil, 5 prosent nettbrett og 40 prosent PC eller Mac.

144 676 personer logget seg inn på e-søknad for startlån. 90 prosent av de 31 753 søknadene om startlån var digitale. 354 646 logget seg inn i e-søknad for bostøtte, enten for å søke eller for å endre opplysninger. Av 155 445 søknader om bostøtte, var 68 prosent digitale.



Tabell 2.1 Bostøtte. Antall og millioner kroner. 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019*
Utbetalt beløp	2 915	3 020	2 674	2 697	3 004
Antall mottakere i løpet av året	141 770	138 760	140 696	129 257	123 473

* Inkluderer ekstraordinær bostøtteutbetaling til dekning av strømgifter på 269 mill. kroner

Tabell 2.2 Utvalgte låneordninger. Antall og millioner kroner. 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Startlån videretildelt av kommunene					
Utbetalt av kommunene	6 123	6 848	8 465	9 263	10 491
Antall mottakere	7 316	6 945	6 905	6 900	7 254
Grunnlån til oppføring					
Tilsagnsbeløp	10 314	6 797	6 721	6 101	4 645
Antall boliger	4 909	4 524	3 180	2 769	3 390
Grunnlån til oppgradering					
Tilsagnsbeløp	766	1 235	898	536	738
Antall boliger	1 538	2 312	1 662	961	1 487
Grunnlån til kjøp av utleieboliger					
Tilsagnsbeløp	874	1 139	792	419	486
Antall boliger	619	569	355	219	200

Tabell 2.3 Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneporteføljen	140 042	142 277	146 158	149 508	153 242
- borettslag	23,3 %	22,1 %	20,8 %	19,3 %	18,2 %
- kommuner	35,6 %	36,7 %	38,1 %	40,3 %	43,8 %
- personlig låntakere	20,9 %	20,2 %	19,0 %	17,6 %	17,2 %
- studentsamskipnader	4,3 %	4,6 %	4,9 %	5,2 %	5,6 %
- private aksjeselskap	11,1 %	11,9 %	13,1 %	13,6 %	13,3 %
- ideelle organisasjoner, stiftelser mv.	4,8 %	4,5 %	3,0 %	3,9 %	1,9 %
Netto tap	12	10	9	3	26

Tabell 2.4 Utvalgte tilskuddsordninger. Antall og millioner kroner. 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Tilskudd til etablering fra kommunene					
Utbetalt beløp	395	390	396	411	475
Antall mottakere	1 588	1 506	1 583	1 663	1 818
Tilskudd til tilpasning av bolig fra kommunene					
Utbetalt beløp	119	101	96	96	96
Antall mottakere	1 300	1 182	969	897	889
Tilskudd til etterinstallering av heis					
Tilsagnsbeløp	77	93	70	43	48
Antall boliger*	423	578	446	559	479
Tilskudd til utleieboliger					
Tilsagnsbeløp	991	1 045	756	394	255
Antall boliger	1 753	1 998	1 334	675	459
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser					
Tilsagnsbeløp	3 744	4 091	5 124	4 235	3 456
Antall boenheter	2 430	2 455	2 942	2 332	2 036
Tilskudd til studentboliger					
Tilsagnsbeløp	622	614	686	715	453
Antall boenheter	2 200	2 200	2 500	2 188	1 448

Tabell 2.5 Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Antall. 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Saksbehandlingstid grunnlån til oppføring	62 dager	57 dager	38 dager	51 dager	63 dager
Saksbehandlingstid grunnlån til oppgradering	44 dager	49 dager	43 dager	33 dager	71 dager
Saksbehandlingstid grunnlån til kjøp av utleieboliger	86 dager	72 dager	51 dager	52 dager	58 dager
Saksbehandlingstid bostøtteklager	15 dager	16 dager	20 dager	8 dager	11 dager
Saksbehandlingstid tilskudd til tilstandsvurdering	50 dager	59 dager	26 dager	13 dager	21 dager
Saksbehandlingstid prosjekteringstilskudd	30 dager	16 dager	23 dager	23 dager	13 dager
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken*	80 poeng	83 poeng	83 poeng	84 poeng	85 poeng
Antall brukere på husbanken.no	785 814	977 768	1 113 157	1 041 414	1 150 000
Antall brukere i veiviseren.no**		9 792	38 101	57 593	91 998

* Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyd med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyd.

** Veiviseren ble opprettet i 2016, og tallet for dette året gjelder kun for to måneder.

Administrative nøkkeltall

Utviklingen i Husbankens administrative nøkkeltall er stabil. Mindre endringer år for år bør ses i et flerårig perspektiv, og kan leses av tabell 2.6.

Tabell 2.6 Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Antall ansatte (kilde: SSB)		329	324	316	301
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)		317	313	305	292
Utførte årsverk*	305	290	290	277	266
Samlet tildeling post 01-99** i mill kroner	26 368	26 113	26 738	28 194	29 405
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01-99***	95,7 %	89,8 %	96,5 %	87,2 %	89,9 %
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01-29****	99,2 %	95,2 %	93,4 %	92,8 %	90,9 %
Sum driftskostnader i tusen kroner	390 145	391 775	403 527	422 533	433 423
Lønnsandel av driftskostnader*****	65,8 %	64,2 %	62,5 %	60,0 %	58,7 %
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner*	842	867	870	915	957

* Ny definisjon fra 2019. Sammenligningstallene for 2015-2018 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.

** Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

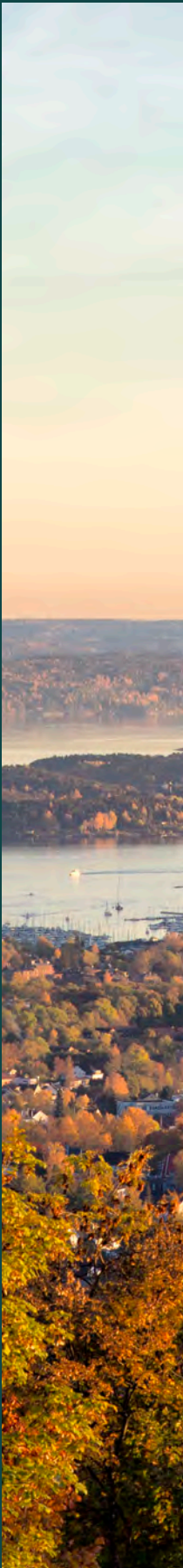
*** Samlet forbruk av post 01 – 99 i forhold til budsjett.

**** Samlet forbruk post 01 - 29 i forhold til budsjett.

***** Lønnsutgifter er definert i henhold til standard kontoplan som alle lønns- og personalutgifter. Dette inkluderer lønn, feriepengene, arbeidsgiveravgift, gaver til ansatte, kantineutgifter, bedriftshelsetjeneste og andre velferdstiltak.

Kapittel 3

Årets aktiviteter og resultater





Barna først

Flere vanskeligstilte familier med barn blir boligeiere ved hjelp av startlån. I tillegg skaffer kommunene flere store utleieboliger til barnefamilier.

Utfordringstrekk og sammenhenger

De fleste barn i Norge bor godt og trygt, men et økende antall vokser opp i dårlige boliger og bomiljø. Antall barn i familier som bor trangt, har lav inntekt og som leier bolig har økt fra 28 758 i 2014 til 35 543 i 2018. En betydelige større andel av gruppen med dårlig økonomi leier bolig sammenlignet med befolkningen ellers (blant den fjerdedelen av husholdningene med lavest inntekt leier 52 prosent). Barn i leide boliger blir også mer utsatt for trangboddhet, kulde, fukt og forurensing enn barn i eide boliger. Forskning viser at gode boforhold i oppveksten har stor betydning for hvordan det går med dem senere i livet på områder som utdanning, arbeid og helse.

Barn og barnefamilier prioriteres. Husbanken har virkemidler som både er innrettet mot å gjøre det mulig for vanskeligstilte barnefamilier å kjøpe bolig, og for at kommunene kan tilby utleieboliger som er velegnet for barnefamilier.

Flere barnefamilier med lav inntekt får hjelp til boligkjøp

Startlånet er et godt virkemiddel for å gi barnefamilier med lav inntekt mulighet til å kjøpe seg egen bolig. En moderat prisstigning på boliger og skattefordeler ved å eie bolig, gjør det vanligvis mer lønnsomt å eie enn å leie bolig. Barnefamilier lånte

64 prosent av startlånmidlene i 2019, totalt 6,7 milliarder kroner. Dette er 900 millioner kroner mer enn utlånet til barnefamilier i 2018, en økning på om lag 15 prosent. 54 prosent av antall lån i 2019 gikk til barnefamilier, en økning på én prosent fra 2018. I alt 4140 barnefamilier mottok startlån i 2019, mot 3788 i 2018.

Samtidig økte antallet barnefamilier som fikk tilskudd til etablering fra 760 i 2018 til 957 i 2019. Barnefamilier mottok totalt om lag 241 millioner kroner i tilskudd til etablering i 2019, mot 173 i 2018. Barnefamilier fikk om lag 53 prosent av antall tilskudd. Dette er en betydelig økning fra 2018, da andelen var på 46 prosent. Økningen skyldes først og fremst en tilleggsbevilgning avsatt til barnefamilier i revidert nasjonalbudsjett.

Tilskuddene gjorde det mulig å redusere låneopptaket så mye at familiene kunne betjene startlånet. Både startlån og tilskudd til etablering gis fra kommunene. Måltrettet arbeid fra Husbanken og kommunene med ulike leie-til-eie-modeller, har bidratt til at flere barnefamilier har kunnet etablere seg i egen bolig ved hjelp av lån og tilskudd. Av i alt 5039 husholdninger som flyttet fra boligen de leide og inn i eierbolig i 2019 var 2865 barnefamilier.

Tabell 3.1 Barnefamilier som har blitt hjulpet av Husbankens virkemidler*. Antall. 2015 – 2019

År	2015	2016	2017	2018	2019
Startlån	3 687	3 515	3 666	3 788	4 140
Tilskudd til etablering	607	594	694	760	957
Tilskudd til tilpasning	428	372	324	292	312
Bostøtte**	38 092	38 947	41 514	38 018	37 462
Totalt	42 814	43 428	46 198	42 858	42 871

* Husstander med barn som har mottatt startlån, tilskudd eller bostøtte. En husstand kan få tilsagn om flere av virkemidlene. Et anslag viser at om lag 1 600 husstander med barn har fått tilsagn om to eller flere av Husbankens virkemidler i 2019.

** Husstander som har mottatt bostøtte en eller flere ganger i løpet av året.

Kommunene anskaffer store utleieboliger

I all dialog med kommunene har Husbanken vektlagt behovet for utleieboliger som er tilpasset barnefamilier. Dette har medført en klar økning fra 2018 til 2019 i andelen kommunalt disponerte boliger som er 65 m² og større, som er finansiert med tilskudd til utleieboliger. Store boliger utgjør 49 prosent av de boligene som ble finansiert i 2019. Tilsvarende tall for 2018 var om lag 41 prosent. Kommunene rapporterer ikke på hvor stor andel av utleieboligene som tildeles barnefamilier, men det at kommunene investerer i større boliger enn før, viser at de imøtekommer et behov for boliger som er bedre tilpasset barnefamilier.

Barnefamilier får tilpassede boliger

Tilskudd til tilpasning dekker kostnader ved å gjøre boligen tilgjengelig, slik at personer med nedsatt funksjonsevne kan bli boende i boligen. Tilpasning av boliger for barn med nedsatt funksjonsevne er kostnadskrevende og krever ofte omfattende ombygging. Høyere prioritering av barnefamilier medførte at 35 prosent av mottakerne var barnefamilier i 2019, mot 33 prosent i 2018. I 2019 gikk 56 prosent av totalt utbetalt beløp, tilsvarende 53,7 millioner kroner, til 312 barnefamilier. Gjennomsnittlig utbetalt beløp per barnefamilie har økt fra 166 900 i 2018 til 172 000 i 2019.

En av fire bostøttemottakere forsørger barn

I snitt var om lag 30 prosent av bostøttemottakerne i 2019 forsørgere i barnefamilier. Dette er ett prosentpoeng høyere enn i 2018.

Gjennomsnittlig utbetalt månedlig bostøtte økte med om lag 10 prosent fra desember 2018 til desember 2019. Dette skyldes først og fremst at bostøttetakene for husholdninger med flere personer ble hevet både i januar og juli. Av samme grunn økte gjennomsnittlig utbetalt månedlig bostøtte til barnefamilier med om lag 17 prosent fra desember 2018 til desember 2019. Tilsvarende økning for husstander uten barn var på fire prosent. I alt mottok 37 462 barnefamilier bostøtte en eller flere ganger i løpet av 2019, mot 38 018 barnefamilier i 2018.

Barn og bolig på dagsorden

Barn og unges boforhold var et sentralt tema på Boligtreffet 2019. Boligtreffet omfattet boligsosial lederkonferanse, den årlige bostøttesamlingen, startlånsamling og opplæring i bruk av saksbehandlerverktøyet Startskudd. Konferansen samlet 380 deltakere fra om lag 80 kommuner. Startlånsamlingen fulgte opp "barna først"-samlingen tidligere på høsten, der temaet var hvordan oppnå forsvarlig eieretablering for barnefamilier med lav inntekt.

Flere barnefamilier fikk startlån og tilskudd i 2019 enn i tidligere år

Nye verktøy

Kunnskap og god innsikt i utviklingstrekk er viktig for å kunne ta tak i de riktige utfordringene. I 2019 utviklet Husbanken bedre nettbaserte verktøy som kommunene kan bruke til å følge med på utviklingen av boforhold og virkemiddelbruk. Boligsosial monitor viser status for bo- og oppvekstvilkår og gir mulighet til å overvåke utviklingen av boforhold på kommunalt nivå. Statistikkbanken viser bruken av Husbankens økonomiske virkemidler. En videreutviklet versjon av behovsmeldingen gir nå samtlige kommuner anledning til å melde inn behov for økonomiske virkemidler og søke om startlån. Disse nye og forbedrede verktøyene gjør det enklere for kommunene å sette i verk målrettede tiltak for å bedre boforholdene for barn, unge og andre vanskeligstilte på boligmarkedet.

Bostøtten når de med lavest inntekt

Bostøtteordningen ble vesentlig styrket for barnefamiliene i to omganger i 2019, ved at øvre tak for godkjente boutgifter ble hevet både i januar og juli. Nesten 90 000 mottakere fikk tilleggsutbetaling på tilsammen 268,7 millioner kroner til dekning av ekstraordinære strømutfgifter. Bostøtten ble tilpasset slik at økningen i minste pensjonsnivå for alderspensjonister ikke medførte redusert bostøtte.

Når de med lavest eller ingen inntekt

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 77 000 og 90 000 husstander mottok bostøtte hver måned i 2019. I overkant av 123 000 husstander mottok bostøtte for minst én måned. Husbanken utbetalte over 2,7 milliarder kroner i ordinær bostøtte.

De fleste som mottok bostøtte hadde midlertidige eller ingen trygdeytelser, og de hadde liten eller ingen arbeidsinntekt. 14 000 alderspensjonister og nesten 19 000 uføre mottok bostøtte. 89 prosent av de som mottok bostøtte bor i leid bolig. Om lag 37 000 av alle mottakerne bor i kommunale utleieboliger.

Styrket bostøtte for barnefamilier

Boutgiftstakene for husholdninger med flere personer ble hevet både i januar og juli. I tillegg ble satsene for beregning av bostøtte ordinært prisjustert i juni. Husbanken har iverksatt endringene og utbetalte over 100 millioner kroner mer til barnefamilier i 2019 sammenliknet med 2018. Utdypende statistikk og analyser av utviklingstrekk i bostøtteordningen omtales i vedlegg 1.

Flere søker digitalt

To av tre sendte digital søknad om bostøtte i 2019. Dette er ni prosent mer enn i 2018. Digital søknad er enkelt for søker og effektivt for kommunen og Husbanken.

Ekstraordinær strømutfbetaling

Prisen på strøm var særlig høy vinteren 2018/2019. Stortinget vedtok en tilleggsbevilgning av bostøtte til

å dekke de høye strømutfgiftene. Husbanken utbetalte tillegget allerede én uke etter Stortingets vedtak, og utbetalte totalt 268,7 millioner kroner til 88 472 mottakere.

Økning i minste pensjonsnivå

Minste pensjonsnivå, særskilt sats for enslige, ble hevet med 4000 kroner fra september 2019. Som en oppfølging av Granavolden-erklæringen ble bostøtten samtidig tilpasset slik at økningen ikke medførte redusert bostøtte for de berørte alderspensjonistene. Endringene ble iverksatt fra og med vedtaket i september 2019.

To av tre søkte digitalt

Kontroll av studenter

Studenter har som hovedregel ikke rett til bostøtte. I februar 2019 foretok Husbanken for første gang en maskinell kontroll av utbetalt bostøtte mot kunde-data fra Statens lånekasse for utdanning. Høstsemesteret 2017 og vårsemesteret 2018 ble kontrollert. I kontrollen ble det funnet 3433 saker der det var registrert både studielån og bostøtte. Husbanken har fulgt opp 2164 saker med et samlet krav om tilbakebetalinger på 39,7 millioner kroner. I 939 saker, med et samlet krav på 12,5 millioner kroner, fikk bostøttemottaker medhold i innsigelse på forhåndsvarsel eller klage, og sakene ble avsluttet i 2019.

1194 saker, med et samlet beløp på 26,5 millioner kroner ble gjenstand for innkreving. Herav innfridde 217 mottakere kravet direkte, mens 977 saker følges opp av Statens innkrevingssentral. Ved utgangen av 2019 gjensto det 31 saker som ikke var endelig avklart.

Det er blitt innført månedlig utveksling av filer mellom Husbanken og Lånekassen for kontroll, slik at studenter som ikke oppfyller kravene for å motta bostøtte nå automatisk blir gitt avslag på søknad om bostøtte.

NAV/EØS-saken og omgjøring av skattevedtak

Bostøttmottakere omfattes av "NAV-saken" som ble avdekket mot slutten av 2019. NAV startet etterbetaling fra vinteren 2019/2020 av ytelser som feilaktig har blitt krevd tilbakebetalt. Disse etterbetalingene tas ikke med når bostøtten beregnes.

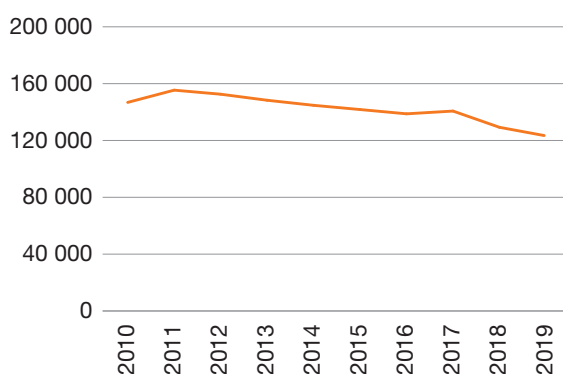
Skatteetaten har ikke korrigert skattemeldingen for tidligere år for personer som har tilbakebetalt ytelser til NAV. Disse har da fått fastsatt for høy inntekt. For Husbanken har dette betydning for skatteåret 2016. Etterkontroll av inntekt for dette året blir derfor gjennomgått på nytt.

Utvikling siste 10 år

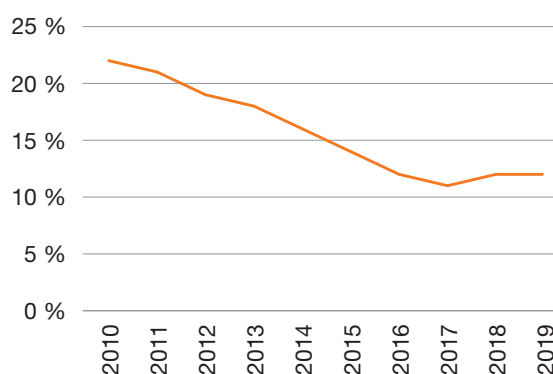
Antall husstander som mottar bostøtte er redusert siden 2011. Dette henger først og fremst sammen med underregulering av satsene sammenliknet med utviklingen i mottakernes boutgifter og inntekter i deler av perioden, noe som ble stabilisert med innføringen av ny prisjusteringsmodell fra og med 2017. I tillegg ble antall mottakere av bostøtte redusert betydelig da Husbanken i 2017 gikk over til å hente opplysninger om faktiske månedlige inntekter fra a-registeret (arbeidsgiver- og arbeidstakerregisteret er et grunndataregister som gir en oversikt over alle arbeidsforhold i Norge). Dette reduserte også omfanget av tilbakekrav betydelig.

Andelen av bostøttmottakere som eier sin egen bolig har falt betydelig over år. Dette skyldes i all hovedsak at all formue ut over fribeløpet legges til inntekten med 65 prosent, og at fribeløp for boligverdi ikke har holdt tritt med prisutviklingen.

Utvikling av bostøttmottakere. Antall. 2010 – 2019



Utvikling av bostøttmottakere som eier sin egen bolig. Andel. Desember 2010 – desember 2019



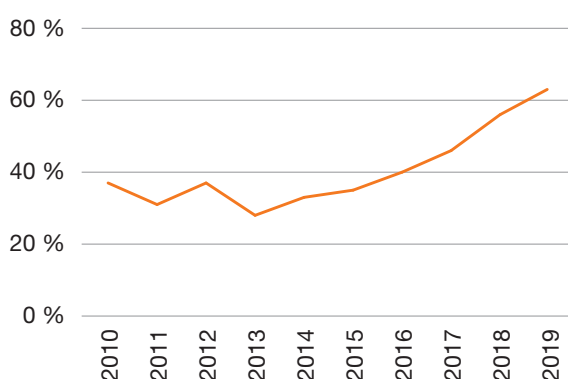
Lån og tilskudd til vanskeligstilte

Etterspørselen etter Husbankens lån har vært høy i 2019. Startlån til vanskeligstilte søkere har hatt høyeste prioritet, og utgjorde 63 prosent av lånerammen på 17 milliarder kroner. Alle kommunene fikk tildelt startlånmidlene de søkte om.

Startlån prioriteres

Innenfor en låneramme på 17 milliarder kroner har Husbanken prioritert startlån, lån til utleieboliger til vanskeligstilte, studentboliglån, lån til oppgradering, barnehagelån og lån til pilot- og forbildeprosjekter. Drøyt 15 milliarder kroner gikk til disse formålene, hvorav om lag 10,7 milliarder kroner var startlån til kommunene for videre utlån til vanskeligstilte som ønsker å kjøpe egen bolig. Det er en økning på nærmere 1,2 milliarder kroner fra 2018. Det er også det høyeste beløpet med startlån utbetalt til kommunene noensinne. 7254 husstander fikk startlån i 2019. Det er 354 flere startlån enn i 2018. I gjennomsnitt var hvert startlån 104 000 kroner høyere i 2019 enn i 2018.

Startlån. Andel av lånerammen. 2010 – 2019



Mange kommuner benytter seg av ulike leie-til-eie modeller hvor de benytter både startlån og tilskudd til etablering. I alt bisto kommunene 5039 husholdninger med å flytte fra boligen de leide og inn i eierbolig i 2019. Dette var en økning på omlag fem prosent fra 2018. Av disse flyttet 4075 fra privat leiebolig.

Andelen startlånsmottakere som valgte å binde renten økte fra 46 prosent i 2018 til 48 prosent i 2019. Fastrenteavtaler sikrer låntaker mot renteøkning og gjør det mulig for flere med lav inntekt å oppnå betjeningsevne og få tilgang på kreditt, det vil si startlån. Se vedlegg 2: Analyse av startlån.

Færre nye utleieboliger

1,3 milliarder kroner av lånerammen gikk til framskaffelse av kommunalt disponerte utleieboliger. Utlånene gikk til kommunene og private aktører som hadde avtale med kommunene. Samlet bidro dette til oppføring og kjøp av 528 kommunalt disponerte utleieboliger, hvorav 156 boliger med tilvisningsavtaler.

Etterspørselen etter tilskudd til kommunale utleieboliger fortsatte å falle. I 2019 søkte kommunene om tilskudd til i underkant av 500 boliger. Dette var en reduksjon på om lag 200 boliger fra 2018. Totalt ble det gitt tilsagn om 255 millioner kroner til 459 boliger. Opprinnelig tilsagnsramme til tilskudd til utleieboliger var på 857 millioner kroner. Den ble redusert til 275 millioner kroner i forbindelse med saldering av statsbudsjettet.

Det ble gitt tilsagn om 27,9 millioner kroner i tilskudd til 75 boliger øremerket rusmiddelavhengige. I tillegg ble det gitt investeringstilskudd til 42 omsorgsplasser som retter seg mot målgruppen rus og sosiale problemer.

Høy søknadsinngang og konsekvenser av prioriteringsreglene

Søknadsinngangen var høyere enn tilgjengelig låneramme. Husbanken ga fra mars 2019 av avslag på søknader til ikke-prioriterte formål. Etterspørselen ble raskt så stor at det ble nødvendig å prioritere blant søknader til de prioriterte formålene.

Etter tilstrekkelig avsetning til startlån ble utleieboliger til vanskeligstilte og studentboliger prioritert.

I 2019 ga Husbanken grunnlån til å bygge 3390 nye boliger for om lag 4645 millioner kroner. 87 prosent av boligene tilfredstilte minst ett kvalitetskrav. 59 prosent tilfredstilte både kravene innenfor energi og tilgjengelighet.

Tabell 3.2 Nye boliger med husbankfinansiering fordelt etter kvalitetskrav. Antall og millioner kroner. 2019

Kvalitetskrav	Ant. boliger	Tilsagn i mill. kr.
Energi og tilgjengelighet	1 987	3 309
Energi	160	90
Tilgjengelighet	790	499
Ingen kvalitetskrav*	453	747

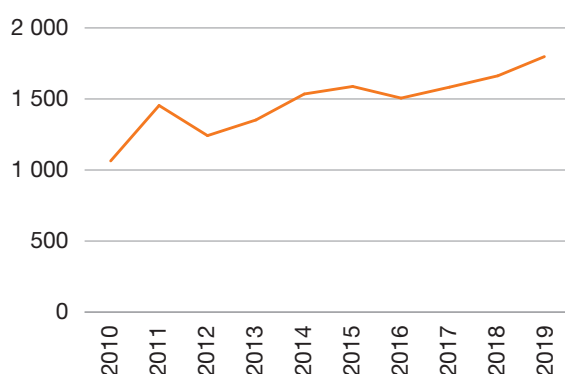
* kun kommunale utleieboliger

Siste året med tilskudd til etablering via Husbanken

Stortinget har vedtatt å innlemme tilskuddet i kommunerammen fra 1.1.2020. Tilskudd kombinert med startlån har gitt flere vanskeligstilte økonomisk evne til å betjene boliglånet.

2019 ble året med rekordhøy utbetaling av tilskudd til etablering. I revidert nasjonalbudsjett ble bevilgningen økt med 110 millioner kroner for å gi flere barnefamilier mulighet å kjøpe sin egen bolig ved hjelp av tilskudd og startlån. Av den totale bevilgningen på 592 millioner kroner til tilskudd til etablering og tilpasning, fikk 1818 husstander

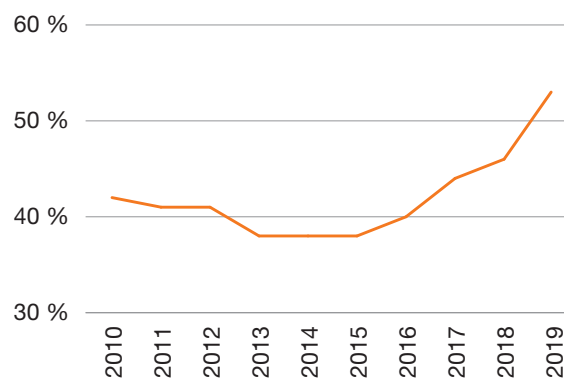
Tilskudd til etablering. Antall mottakere. 2010 – 2019



tilskudd til etablering for til sammen 475 millioner kroner, mot 1663 husstander og 411 millioner kroner i 2018.

Som følge av en målrettet satsing har det vært betydelig økning i andelen barnefamilier som mottar tilskudd til etablering de seneste årene. Fra 2013 til 2018 økte andelen med 15 prosentpoeng. Fra 2018 til 2019 økte andelen med syv prosentpoeng fra 46 prosent i 2018 til 53 prosent i 2019.

Barnefamilier med tilskudd til etablering. Andel. 2010 – 2019*



* Vær obs på at y-aksen ikke starter på null.

Startlån - digitale løsninger forenkler søknadsprosessen

Kommunene bruker det digitale saksbehandlings-systemet Startskudd til å behandle søknader og fatte vedtak om startlån og tilskudd til etablering. I 2019 videreutviklet Husbanken Startskudd til en fullskalaløsning som kan brukes av alle, også personer som bor på skjult adresse og de som har verge. Det ble også utviklet funksjonalitet for å klage digitalt.

Ved utgangen av 2019 brukte 227 kommuner Startskudd. Det var 35 flere kommuner enn i 2018. I 2019 ble 28 400 søknader om startlån og tilskudd sendt inn digitalt, tilsvarende 89 prosent av alle søknader. Dette er en økning på 6000 søknader i forhold til året før. I 2019 ble 22 000 vedtak fattet digitalt i Startskudd.

Startskudd ble obligatorisk fra 1.1.2020. I 2019 ga Husbanken opplæring til alle kommuner som ønsket det i bruk av Startskudd, både ved deltakelse på kurs/boligtreffet og via nett.

Nytt system for saksbehandling av lån og tilskudd og ny forskrift om lån

Husbanken gjennomførte i 2019 en omfattende anskaffelse av nytt system for saksbehandling av lån og tilskudd. Tilpasning av systemet til Husbankens virksomhet starter opp i 2020.

Det er utviklet funksjonalitet for elektronisk signering av søknad og støtte for ny låneforskrift, samt laget funksjonalitet som styrker kredittkontrollen i søknadsprosessen. I tillegg har kommunereformen medført betydelig arbeid på alle Husbankens systemer.

Forbildeprosjekter

Husbanken finansierte fem forbildeprosjekter med totalt 352 millioner kroner i tilsagn. Prosjektene omfattet tilsammen 93 boliger.

Tabell 3.3 Forbildeprosjekter. Millioner kroner, antall og beskrivelse. 2019

Kommune	Tilsagn mill. kr.	Antall boliger	Beskrivelse
Froland	3,2	2	Bygg med passivhusstandard og rimelige boliger med livsløpsstandard.
Stavanger	200,9	38	Seniorboliger med universell utforming og fellesskapsløsninger.
Bømlo	115,4	37	Universelt utformet boligbygging i distriktene med sosial miks av beboere.
Lindås	8,4	4	Fremskaffelse av rimelige boliger til unge i etableringsfasen.
Hammerfest	24,3	12	Transformasjon av bygg og fremskaffelse av utleieboliger til vanskeligstilte.

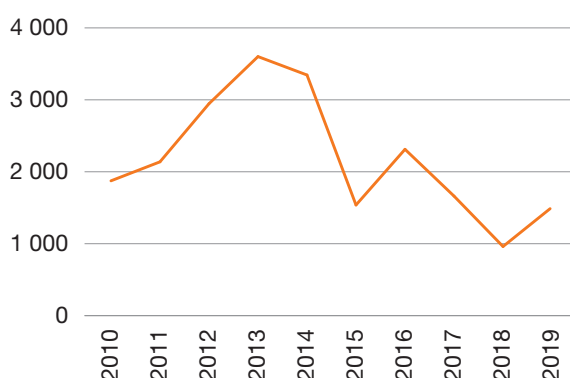
Flere tilgjengelige boliger

Husbanken har gitt grunnlån til oppgradering til 55 prosent flere boliger i 2019 enn i 2018. 80 prosent flere boliger fikk tilskudd til tilstandsvurdering. Det er fortsatt høy etterspørsel etter tilskudd til etterinstallering av heis.

Flere får lån til oppgradering

Husbanken forvalter flere økonomiske virkemidler som skal bidra til å oppgradere og tilpasse boliger. I 2019 ble det gitt lån til oppgradering av 1487 boliger, mot 961 boliger i 2018. Dette er en økning i antall boliger på 55 prosent. Alle boligene tilfreds-stilte kvalitetskrav, herav 45 prosent kravene til energi og 55 prosent kravene både til energi og tilgjengelighet.

Grunnlån til oppgradering. Antall boliger. 2010 – 2019



Flere boliger fikk tilskudd til tilstandsvurdering

Det ble gitt tilskudd på 4,6 millioner kroner til å tilstandsvurdere 5038 boliger. Det er en økning på 80 prosent fra 2018 da det ble gitt 2,6 millioner kroner i tilskudd til å tilstandsvurdere 2806 boliger. Tilstandsvurderingene kan gi grunnlag for lånesøknader om oppgradering av boliger.

Høy etterspørsel etter tilskudd til heis

Etterspørselen etter tilskudd til prosjektering og etterinstallering av heis oversteg tilgjengelige midler betydelig i 2019. Husbanken mottok 51 søknader som omfattet 2139 boliger med et omsøkt beløp på 246 millioner kroner. Samlet ble det gitt tilsagn til prosjektering og etterinstallering av heis for 50 millioner kroner.

Samarbeidet med Distriktsenteret

Husbanken og Distriktsenteret innledet et nytt samarbeid i 2019. Fram mot 2022 skal 12 kommuner delta i et læringsnettverk om utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljøer i distriktene.

Siste år med personrettede tilskudd

Tilskudd til tilpasning gis via kommunene. Tilskuddet er rettet mot barnefamilier med behov for tilpasning av boligen og personer med nedsatt funksjonsevne og dårlig økonomi. I 2019 utbetalte 237 kommuner 96 millioner kroner i tilskudd til tilpasning til 889 husstander. Over halvparten gikk til barnefamilier. Tilskudd til prosjektering gis til samme målgruppe til å utrede og prosjektere tilpasnings-tiltak. Samlet mottok 333 husstander ni millioner kroner. Bruken av begge tilskuddene er omtrent på samme nivå som i 2018.

Stortinget har vedtatt å innlemme tilskudd til tilpasning og tilskudd til prosjektering i kommunerammen fra 1.1.2020.

Tabell 3.4 Tilskudd til etterinstallering og prosjektering av heis. Millioner kroner og antall. 2018 – 2019

		Tilsagn i mill. kr.	Antall heiser	Antall boenheter betjent
Etterinstallering	2018	43	33	559
	2019	48	42	479
Prosjektering	2018	1	38	368
	2019	2	46	939

Investeringsstilskudd: alle søknader ble innvilget

Husbanken ga i 2019 tilskudd til over 2000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Kommunenes investeringer var om lag likt fordelt på nybygging og fornying av eksisterende botilbud. Alle søknader fra kommunene ble innvilget.

Omsorgsplasser for morgendagens behov

Kommunene tilbyr plasser i institusjon eller ulike former for omsorgsboliger til personer med behov for heldøgns omsorg. I planen for omsorgsfeltet 2015-2020, Omsorg 2020, vektlegger regjeringen at fremtidens sykehjem og omsorgsboliger må utformes ut fra behovene morgendagens brukere har. Dette krever et mangfold av boformer. I planperioden satser regjeringen flere milliarder kroner årlig på å bygge ut nye, og rehabiliterer eldre sykehjem og omsorgsboliger. Husbanken forvalter investeringsstilskuddet som skal stimulere kommunene til å framskaffe gode botilbud. Prinsippene om normalisering og integrering av beboerne legges til grunn i Husbankens samarbeid med kommunene.

Tilskudd til alle kommuner som søkte

Husbanken ga kommunene tilsagn om investeringsstilskudd til 2036 omsorgsplasser, fordelt på 1132 sykehjemsplasser og 904 omsorgsboliger. Samlet tilsagnsramme for investeringsstilskuddet i 2019 var på 4,2 milliarder kroner. Av dette ble 1,6 milliarder tilført i revidert nasjonalbudsjett for å ha tilstrekkelig med midler. Alle søknader som oppfylte vilkårene for tilskuddet ble innvilget.

Kommunene søkte om og fikk innvilget nesten 3,5 milliarder kroner, det vil si 83 prosent av tilsagnsrammen. Søknadsinngangen ble noe lavere enn rammen. Usikkerhet eller avtaler om begrensninger på investeringer i noen kommuner i forbindelse med kommunesammenslåinger, kan forklare at det kom færre søknader enn anslått i revidert nasjonalbudsjett.

Flere plasser og rehabilitering av eksisterende

I 2019 ble budsjettet for investeringsstilskuddet delt i to. Halvparten av tilsagnsrammen er forbeholdt netto tilvekst, mens den andre delen skal gå til rehabilitering og utskifting av eksisterende botilbud. Det ble gitt tilsagn for 1636,2 millioner kroner til 998 nye omsorgsplasser og tilsagn for 1807,5 millioner kroner til 1038 omsorgsplasser til rehabilitering og fornying av eksisterende botilbud.

Nytt tilskudd til lokale produksjonskjøkken

For regjeringen er det viktig å legge til rette for at eldre som bor på sykehjem og i omsorgsbolig får sunn og god mat. Som del av kvalitetsreformen for eldre - Leve hele livet (2019-2023) ble det derfor fra oktober 2019 innført et nytt tilskudd til etablering av lokalt produksjonskjøkken i eksisterende sykehjem og omsorgsboliger. Hele tilsagnsrammen på 12,5 millioner kroner ble benyttet. Dette ga et lokalt kjøkkentilbud til 137 personer med heldøgns omsorgstjenester.

Evaluering av investeringsstilskuddet

Husbanken fikk i 2019 utført en ekstern evaluering av bruken av investeringsstilskuddet. Hovedkonklusjonene er at tilskuddet har utløst bygging og rehabilitering av flere omsorgsplasser og trolig har økt kvaliteten på omsorgsplassene. Evalueringen viser også at kommunene med lavest utnyttelse av tilskuddet ser ut til å ha størst behov. Spørsmål om tilskuddsordningen er treffsikker nok diskuteres. Kommunene oppgir at de stort sett er fornøyd med Husbankens forvaltning av tilskuddsordningen.

Tabell 3.5 Investeringstilskudd. Antall omsorgsplasser og millioner kroner. 2010 – 2019

	Antall omsorgsplasser	Tilsagnsbeløp i mill. kroner
2010	819	448
2011	1 128	1 178
2012	1 165	1 099
2013	1 378	1 424
2014	2 463	3 603
2015	2 430	3 744
2016	2 455	4 091
2017	2 942	5 124
2018	2 332	4 235
2019	2 036	3 456

Tabell 3.6 Investeringstilskudd fordelt på sykehjemsplasser og omsorgsboliger. Tilsagn, forespørsler, søknader og utbetalinger. 2019

	Tilsagn*	Forespørsler	Søknader*	Utbetalinger
Antall saker	157	175	153	154
Antall omsorgsplasser	2 036	2 387	1 934	1 768
<i>Herav netto tilvekst</i>	998			
Antall omsorgsboliger	904	1 286	865	1 000
Antall sykehjemsplasser	1 132	1 101	1 069	768
Totalt tilskudd i mill kr	3 456	3 170	3 373	3 005
<i>Herav post 63 (Rehab. mv., kjøkken)</i>	1 820			2 982
<i>Herav post 69 (Netto tilvekst)</i>	1 636			23

* Det at tilsagnstall er høyere enn søknadstall skyldes at "søknader" teller søknader innkommet i 2019, mens "tilsagn" teller også søknader fra 2018 som har mottatt tilsagn i 2019.

Studentboliger

Alle søknader om tilskudd og lån til nye studentboliger i 2019 ble innvilget. Syv nybyggingsprosjekter med til sammen 1448 studenthybler fikk tilsagn.

Mange nye studentboliger

Tilskudd og lån til nybygging og oppgradering av studentboliger skal bidra til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud, og være et supplement til det private boligmarkedet. Syv nybyggingsprosjekter med til sammen 1448 planlagte studenthybler fikk tilsagn om tilskudd i 2019. Siden 2015 har Husbanken gitt tilsagn om tilskudd til rundt 2200 studenthybler årlig. Selv om tilsagn om tilskudd gikk ned i 2019, er det langsiktige nybyggingsnivået likevel høyt, og betydelig høyere de siste fem årene enn i perioden 2010 til 2014.

Fra tilsagn om tilskudd blir gitt til studentboligene blir ferdigstilt og tatt i bruk tar det normalt flere år. I 2019 ble det igangsatt bygging av mer enn 2200 studenthybler. De største enkeltprosjektene som ble igangsatt i 2019 var på Ås, Blindernveien i Oslo og Campus Bø.

Høy etterspørsel etter lån

Staten fullfinansierer de fleste studentboligene med tilskudd fra Kunnskapsdepartementet, forvaltet av Husbanken, og lån fra Husbanken. Oppgraderings- og ombyggingsprosjekter får ikke tilskudd, men kan få lån. Etterspørselen etter lån til finansiering av studentboliger i 2019 ble større enn anslått ved inngangen til året. Mot slutten av året var det flere byggeklare prosjekter som allerede hadde fått tilskudd, men som manglet lånefinansiering. Stortinget vedtok derfor å øke rammen til lån til studentboliger med én milliard kroner i desember 2019. Med ekstrabevilgningen fikk seks prosjekter lånefinansiering. Samlet ble det gitt 1,9 milliarder kroner i tilsagn om grunnlån til 2951 studenthybler i 2019. Dette vil gi 2234 nye og 717 oppgraderte studenthybler.

Tabell 3.7 Tilskudd til bygging av studentboliger. Antall og millioner kroner. 2010 – 2019

	Antall hybelenheter som fikk tilsagn om tilskudd	Antall ferdigstilte hybelenheter	Utbetalt tilskudd i mill. kroner
2010	845	837	270,1
2011	1 054	1 222	212,5
2012	1 039	753	259,1
2013	1 483	865	287,2
2014	1 259	2 019	336,9
2015	2 200	1 324	458,5
2016	2 200	2 024	586,1
2017	2 500	1 302	234,4
2018	2 188	1 533	262,8
2019	1 448	726	658,8

Tabell 3.8 Grunnlån til studentboliger. Fordelt på oppføring og oppgradering. Antall og mill. kroner. 2017 – 2019

	Totalt antall hybelenheter og tilsagn om grunnlån		Grunnlån til oppføring		Grunnlån til oppgradering	
	Antall	Tilsagn i mill. kr.	Antall	Tilsagn i mill. kr.	Antall	Tilsagn i mill. kr.
2017	932	809,6	641	595,8	291	213,8
2018	725	443,6	378	273,8	347	169,8
2019	2 951	1 930,0	2 234	1 526,3	717	403,6

Samarbeid med kommunene ga resultater for barnefamilier

Tett samarbeid med kommunene for å nå boligsosiale mål ga resultater. Flere barnefamilier fikk bedre boliger.

Samarbeid med alle kommuner

Alle kommuner får tilbud om Husbankens økonomiske virkemidler, kurs og veiledning i bruk av saksbehandlingsverktøy. Samarbeidet skjer i Husbankens kommuneprogram. Kommunene deltar på tre nivåer; storbyprogram, by- og tettstedsprogram, samt et bredt grunntilbud til øvrige kommuner. Aktiviteten i 2019 var høy, og Husbanken arrangerte til sammen over 550 møter, konferanser og samlinger med kommunene.

Husbanken har innhentet og bearbeidet kunnskap, erfaringer og metodikk fra kommunenes praksis, og anvendt dette som grunnlag for erfaringsdeling og kompetansebygging. I 2019 jobbet Husbanken særskilt med etablering av barnefamilier i eid bolig ved hjelp av leie-til-eie-strategier og fleksibel bruk av startlån. Dette ga gode resultater sammenlignet med foregående år. Flere kommuner benyttet startlån, total utbetaling fra kommunene økte med 1,2 milliarder kroner og en økende andel av lånene gikk til barnefamilier.

Statlig samarbeid støttet kommunene

Husbanken samarbeider med alle fylkesmannsembetene om regional samordning av regjeringens boligsosiale strategi, Bolig for velferd (2016-2020). Husbanken koordinerer gjennomføringen av strategien, og har hatt faste møter med de fem andre medeiende direktoratene. I 2019 hadde Husbanken over 100 samarbeidsmøter med statlige virksomheter og aktører på regionalt nivå. Husbanken bidro med fagressurser i arbeidene med opptrappingsplan for rusfeltet, nasjonal strategi for samordnet tilbakeføring etter endt straff, Omsorg 2020 og utvikling av samarbeidsstrategi for barn i familier med lav inntekt.

Bolig for velferd: to tydelige tiltak

Tiltaksplanen for Bolig for velferd (2018-2020) har to hovedtiltak. Det første er å legge til rette for at vanskeligstilte barnefamilier bor i egnet bolig. Dette tiltaket hadde hovedprioritet i 2019. Det andre tiltaket er å etablere arbeidsprosesser for helhetlig tilbud til personer med rus og psykiske lidelser, som mangler, eller kan miste, bolig. Veiviseren.no har vært en viktig kanal i dette arbeidet. Her deles forskning, erfaringer og metoder for å skaffe bolig med samtidige oppfølgings- og behandlingstjenester. Begge tiltak har gitt gode resultater.

Resultatrapporten for Bolig for velferd i 2018 viser en positiv utvikling på flere av strategiens målsetninger over tid, og bedre helhetlig bolig- og tjenestebehov for de prioriterte målgruppene.

Bredt samarbeid med andre aktører

Husbanken samarbeider med mange organisasjoner innen det boligsosiale området. Blant de viktigste er KS, Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL), samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO), Norske boligbyggelag (NBBL), Boligprodusentene, Leieboerforeningen og Norsk kommunalteknisk forening (NKF). Møter og felles arrangementer bidrar til å videreutvikle kunnskapen om boligsosialt arbeid og å finne gode løsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Digitale verktøy effektiviserer dialogen med kommunene

I 2019 utviklet og forbedret Husbanken tre digitale løsninger for å støtte det kommunerettede arbeidet; boligsosial monitor, behovsmeldingen og statistikkbanken. I tillegg ble det gjort forbedringer av Veiviseren, e-søknad om lån og tilskudd og digital saksbehandling for bostøtte, startlån og kommunale boligtilskudd.

Husbankens selvbetjente statistikkbank ble lansert i januar 2019 og gjør det enkelt å hente ut statistikk om Husbankens økonomiske virkemidler. En nyutviklet boligsosial monitor gir oversikt over den boligsosiale situasjonen i hver kommune og for landet som helhet. Den ble lansert i januar 2020.

På veiviseren.no får kommunene informasjon om og veiledning i det tverrfaglige bolig- og tjenesteområdet. Veiviseren inneholder fagartikler, arbeidsprosesser, eksempler, regelverk, samt forskningsrapporter. Veiviseren hadde ved utgangen av året over 2000 besøkende i uken og mer enn 255 000 sidevisninger i løpet av året. Dette er en kraftig økning fra året før, med 750 flere besøkende og over 57 000 flere sidevisninger.

Utvikler ny digital løsning for kommunalt disponerte boliger

Husbanken fikk i 2019 i oppdrag å starte arbeidet med å utvikle en digital løsning som skal gjøre det enklere å søke, tildele, administrere, forvalte og gi oppfølging av kommunalt disponerte utleieboliger. Løsningen skal også gi bedre datagrunnlag om brukerne av boligene, samt bedre bruk av boliger og tjenester. Enkelte kommuner har egne systemløsninger for forvaltning, oppfølging og tildeling, men mange jobber fortsatt med papirskjemaer og Excel-filer.

Boligsosiale hensyn i plan

Husbanken har arbeidet systematisk med å styrke kommunenes kompetanse om boligsosiale hensyn i planlegging i 2019. I dette inngår også å vurdere behovet for tilgjengelige boliger. Dialog om temaet på strategisk nivå med administrativ ledelse i kommunene ble prioritert.

I 2019 utviklet Husbanken et verktøy for helhetlig virkemiddelbruk. Verktøyet håndterer de boligsosiale virkemidlene i sammenheng, og bygger på de boligsosiale suksesskriteriene. Verktøyet ble brukt i dialogen med kommunene i siste halvdel av 2019. Vi utviklet også en e-læringsmodul som skal øke kunnskap om planarbeidet i kommunene og samspillet mellom planarbeid og Husbankens økonomiske virkemidler.

Over 500 møter, konferanser og samlinger med kommunene i 2019

Satsinger i levekårsutsatte områder i større byer

Områdesatsing skal bidra til bedre levekår i byområder med store utfordringer. Satsingen er et samarbeid mellom stat og kommune og skal bidra til mer effektiv bruk av statlige og kommunale midler. Husbanken tilrettelegger for samarbeid og erfaringsutveksling mellom storbyene. Husbanken tildelte i 2019 totalt 25 millioner kroner i tilskudd til områdeløft (Oslo 11,6 millioner kroner, Bergen 9,5 millioner kroner og Trondheim 3,9 millioner kroner). Tilskuddsmidlene finansierte mulighetsstudier, planleggingsarbeid og prosjekter som har bedret bomiljøet og boforholdene.

Tilskudd til boligsosiale tiltak

Tilskuddet skal stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. I 2019 ble det gitt tilskudd for 16,7 millioner kroner. Blant prosjektene som fikk tilskudd i 2019 var:

- Høgskolen på Vestlandet fikk støtte til prosjektet «Boliger for alle», om hvordan man kan legge bedre til rette for at barnefamilier, unge og husstander med lav inntekt kan få innpass i nye fortettingsområder.
- Hille Melbye arkitekter fikk støtte til prosjektet «Bolig og arbeid = Bolig for velferd» for å utvikle et konsept som kobler nye boformer for vanskeligstilte på boligmarkedet sammen med produksjon og arbeidsliv.
- Kommunale boligadministrasjoners landsråd fikk støtte til å utvikle og spre kunnskap til kommunene om god praksis innen boligpolitikk og boligsosialt arbeid.
- Leieboerforeningen (4500 medlemmer) fikk støtte til kompetansehevende tiltak om sosial boligpolitikk og boligkvalitet, samt videreføring av Boindeks-prosjektet, som har til hensikt å måle boopplevelse blant kommunale beboere.
- Masterstipend til studenter.

Kunnskap om virkemidler og målgrupper

Kunnskapsarbeidet i 2019 har gitt økt datakvalitet og nyttig kunnskap om Husbankens virkemidler, målgrupper og låne- og tilskuddsforvaltningen.

Nye analyser av virkemiddelbruk

En analyse utført av Husbanken viser at det ble færre mottakere av bostøtte totalt, men flere med svært lav inntekt i perioden 2009-2019. De totale utbetalingene er lavere, men mottakerne får i gjennomsnitt mer.

Flere av Husbankens tilskuddsordninger ble overført til kommunene fra 1.1.2020. Husbanken har utarbeidet kunnskapsgrunnlag til støtte for kommunenes forvaltning på områdene.

En ekstern evaluering av tilskudd til prosjektering har gitt kommunene og Husbanken bedre kunnskap om og eksempler på god forvaltning av tilskuddet på kommunenivå.

En ny kunnskapsoversikt viser hvordan andre land jobber med helhetlig områderettet innsats i levekårsutsatte byområder. Rapporten belyser særlig temaene finansiering og organisering, medvirkning og bruk av kunnskap og erfaringer. Resultatene er brukt aktivt i samarbeidet med storbyene.

Tabell 3.9 gir oversikt over utredninger om Husbankens virkemidler utført i 2019.

Ny kunnskap om målgrupper

Fra 2012 til 2016 gikk antallet bostedsløse ned fra 6259 til 3909 personer. I en ny analyse konkluderer NIBR med at de gode resultatene kommer etter systematisk og langvarig innsats og kompetanseheving. De finner at det er rimelig grunn til å anta at Husbankens samarbeid med kommunene har hatt avgjørende betydning for reduksjonen i antall bostedsløse. De ser også resultatene i sammenheng med at Norge har en nasjonal boligstrategi mot bostedsløshet.

Anslagsvis 10 prosent av personer med nedsatt funksjonsevne eier egen bolig. Husbanken har fått utredet mulige tiltak for å øke denne andelen. Rapporten konkluderer med at vissheten om en fast og permanent bolig gir beboerne økt forutsigbarhet, selvstendighet, styrket selvfølelse og bedre integrering i samfunnet. Modellberegninger viser at tiltak som øker eierandelen er samfunnsøkonomisk lønnsomme, men at det ikke på samme måte er lønnsomt for kommunene. Arbeidet har gitt Husbanken grunnlag for å utvikle konkrete modeller som kan bidra til økt boligeie for unge uføre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tabell 3.10 gir oversikt over utredninger om målgrupper utført i 2019.

Bedre bruk av egne data

Husbanken har i 2019 tilgjengeliggjort og tilrettelagt data til bruk i støttesystemer for kommunene og egne analyseformål. Dette har gitt mer presise beregninger av endringer i og framskrivning av bostøtten. Tjenester som statistikkbanken og boligsosial monitor er forbedret. Med sikte på mer fleksibel anvendelse av data er en forstudie om helhetlig informasjonsforvaltning gjennomført. I tillegg er bruk av maskinlæring for automatisk innsamling og analyse av tekst, testet.

Risiko i långivningen

Husbanken fikk i 2019 utført en ekstern analyse av låne- og tilskuddsporteføljen knyttet til saker om utleieboliger for årene 2015-2018. Rapporten peker på noen svakheter i kvalitet og kontroll, og peker på områder hvor risikoen for misligheter eller bedrageri vurderes høy. Utredningen har gitt Husbanken bedre grunnlag for å vurdere risikoprofilen i låneporteføljen, og anbefalte forbedringstiltak er i all hovedsak allerede iverksatt.

Tabell 3.9 Utredninger som omhandler Husbankens virkemidler. 2019

Kostnadsberegninger av merkvalitet knyttet til Husbankens grunnlån	Formålet med oppdraget har vært å dokumentere kostnader som knytter seg til merkvalitetskravene Husbanken stiller for universell utforming.
Følgeevaluering av Husbankens kommuneprogram	Følgeevalueringen bidrar til utvikling av kommuneprogrammet gjennom systematisk og målrettet kunnskapsutvikling og læring.
Før-evaluering for effektevaluering av startskudd	Før-evalueringen har dannet grunnlag for å kunne gjennomføre en effektevaluering av Startskudd når ordningen har vært i drift en tid.
Kunnskapsoversikt: Områderettet innsats som virkemiddel	Oppdraget har samlet kunnskap om områderettede innsatser internasjonalt. Dette skal benyttes som kunnskapsgrunnlag for områdesatser i Norge.
Grunnlagsarbeid for utvikling av en boligsosial monitor	Formålet har vært å gi Husbanken et verktøy som kan bli en nøytral kilde til informasjon om status og som grunnlag for å dimensjonere og utvikle treffsikre virkemidler.
Bistand til konstruksjon av indekser til boligsosial monitor	Utredningen utviklet indekser som kan gi et overordnet bilde av den boligsosiale situasjonen i en kommune og på nasjonalt nivå.
Utvikling av tidligversjon av boligsosial monitor	Prosjektet utviklet en første versjon (betaversjon) av boligsosial monitor
Evaluerer av tilskudd til utredning og prosjektering	Evalueringen har dokumentert hvordan forvaltningen av ordningen har vært, og oppnådde resultater. Når det gjelder forvaltningen av ordningen er fokus på erfaringsoverføring til kommunene.
Gevinstevaluering av Asker Velferdslab	Formålet med dette oppdraget var å utvikle en økonomi- og implementeringsmodell for Asker velferdslab. Modellen beregner kostnader og gevinster for kommunen, for samfunnet og for den enkelte innbygger, og kan brukes av alle kommuner.

Tabell 3.10 Utredninger som omhandler Husbankens målgrupper. 2019

Årsaker til nedgang i antall bostedsløse	Oppdraget har bidratt til en bredere dokumentasjon og analyse av årsakene til nedgangen i antallet bostedsløse.
Utredning av tiltak for å øke andelen unge uføre som eier egen bolig	Utredningen har gitt Husbanken grunnlag for å gi tydelige anbefalinger til kommunene om hvordan de mest effektivt kan innrette arbeidet sitt mot økt boligeierskap i gruppen unge uføre.
Behov for kommunalt disponerte boliger	Seks fagmiljøer har gitt sine vurderinger av mulige modeller for å beregne behovet for kommunalt disponerte boliger.
Vurdering av registrering av målgrupper i kommunalt disponerte boliger	Utredningen har foreslått en metode for løpende kartlegging av hvem som bor i kommunale utleieboliger. Både status og metode skal opplyse hvor mange som har eller har hatt rus som hel eller delvis begrunnelse for leieforholdet.



Utvikling, innovasjon og drift av digitale tjenester

Nytt lånesystem vil gi bedre tjenester til kundene og mer sikker og effektiv forvaltning. Husbanken har bygget systemer for å dele og gjenbruke data.

God og sikker drift og forvaltning

Husbanken leverer et økende antall digitale tjenester til kommuner, bransje og privatpersoner. I 2019 ble tjenestene levert med meget god tilgjengelighet. Riksrevisjonen hadde ingen merknader til kvaliteten i endringsprosessene knyttet til softwareutvikling i 2019. Husbankens service-desk for tjenestene rettet mot kommunene, private låntakere og bostøtte-søkere behandlet om lag 5500 saker i 2019. Ny region- og kommunestruktur ble lagt inn i alle systemer.

Deling og gjenbruk av data

Husbanken tilbyr data til eksterne aktører, og har etablert grensesnitt mot blant annet Digisos/Nav og Kommunalbanken. I 2019 ble det mulig for eksterne låneforvaltere å utveksle lånedata med Startskudd, fagsystemet for startlån. Lindorff var den første aktøren som tok muligheten i bruk. Husbankens statistikkbank er tilgjengelig for både kommunene og allmennheten. Boligsosial monitor ble utviklet i 2019 og er en nettbasert tjeneste som gir kommunene bedre informasjon og beslutningsgrunnlag i det boligsosiale arbeidet.

Bygge tjenester på felles systemarkitektur

Husbanken har gjennom målrettet modernisering over flere år bygget opp en systemarkitektur av gjenbrukbare og fleksible komponenter som gjør det mer effektivt å levere endringer og nye løsninger. Arkitekturen sikrer også at Husbanken kan være en del av en fremtidig felles offentlig tjenestekjede, og holder forvaltningskostnadene på et akseptabelt nivå.

Nasjonale felleskomponenter som ID-porten, folkeregisteret, kontakt- og reservasjonsregisteret og Altinn er spesielt viktige, da de inngår i Husbankens infrastruktur for tilgangskontroll av eksterne brukergrupper. Innloggingen til selvbetjenings-

portalen for juridiske og private lånekunder ble forbedret i 2019, ved at de nyeste mekanismene fra Altinn og ID-porten ble tatt i bruk. Forbedringer ble gjort både i e-søknad for lån og tilskudd og behovsmeldingen for kommunene. E-søknad for startlån ble tilrettelagt for søkere med verge eller sperret adresse.

To store utviklingsprosjekter igangsatt

Høsten 2019 lanserte regjeringen planen om å utvikle en digital løsning for kommunalt disponerte utleieboliger. Målet er at det skal bli enklere å søke, tildele, administrere, forvalte og gi oppfølging av kommunalt disponerte utleieboliger. Husbanken fikk i oppdrag å utvikle løsningen i løpet av de neste tre årene. Arbeidet har startet, i tett samarbeid med KS og et utvalg kommuner.

Husbanken forberedte i 2019 kjøp av nytt system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd. Dagens system er utdatert, og kjøp fra leverandørmarkedet forventes å tilfredsstille Husbankens behov. Nytt saksbehandlingssystem vil tas i bruk i løpet av de to kommende årene.

Styrket intern digital kompetanse og kapasitet

Gjennom 2019 har Husbanken satset videre på å styrke intern kompetanse og kapasitet for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold. To konsulenter ble vekslet inn i interne årsverk i 2019, noe som ga reduserte kostnader. I tillegg ble interne årsverk dreid mot roller knyttet til digitalisering av tjenester og prosesser. Organisasjonen jobber bevisst med nye arbeidsmåter og prosesser, slik at brukeren står i sentrum og staten og samfunnet oppnår effektiviseringsgevinster. Retningen gitt i digitaliseringsstrategien «En digital offentlig sektor», ligger til grunn.

Effektiviserer for å dekke økte kostnader til digital drift

Husbanken har effektivisert driften i tråd med et treårig effektiviseringsprogram. Driftskostnadene i 2019 er redusert med 12,5 millioner kroner sammenliknet med 2018. Det er i tillegg frigjort om lag 16 millioner kroner til forvaltning, drift og vedlikehold av digitale tjenester.

Tre-årig internt effektiviseringsprogram

Husbanken styrer moderniseringen av tjenester og arbeidsprosesser innen rammen av et treårig effektiviseringsprogram. Hovedmålet for programmet er å kutte kostnader med 20 millioner kroner og frigjøre 30 millioner kroner til drift av nye digitale tjenester innen 2022. I 2019 ble det tatt grep for å redusere driftskostnadene, samtidig som det ble ført en stram rekrutteringspraksis. Arbeidet ga resultater. Driften ble tilpasset på et lavere nivå etter en reduksjon i busjettet på om lag 12,5 millioner kroner fra 2018 til 2019, og fra 2019 kan vi overføre 13 millioner kroner. Overførte midler skal anvendes til rekrutting av ny kompetanse og til prioriterte utviklingsarbeider i 2020. For å dempe kostnadsveksten ansetter Husbanken egne medarbeidere som erstatning for eksterne konsulenter. I 2019 ble to innvekslinger gjennomført, og en tredje er besluttet - med oppstart i 2020.

Digital modernisering

I 2019 investerte Husbanken 50 millioner kroner i digitale løsninger som moderniserer tjenester og arbeidsprosesser. Investeringene øker til 80 millioner kroner i 2020. Et offensivt digitaliseringsarbeid bedrer tilbudet til kommunene og andre brukere, men øker ressursbruken til forvaltning, drift og vedlikehold. Driftskostnadene vil øke ytterligere i 2020, med innføring av et nytt saksbehandlings- og forvaltningssystem for lån og tilskudd. Så langt foreligger det ikke grunnlag for å beregne merkostnader som følge av utviklingen av nye digitale tjenester for kommunalt disponerte utleieboliger.

Nye kompetansebehov dekkes

I utviklingsarbeid har behovet for nyansettelser blitt balansert mot bruken av konsulenter. I 2019 sluttet 23 medarbeidere. 16 nye medarbeidere er ansatt, hovedsakelig med ny kompetanse. I tillegg har interne overføringer bidratt til å dekke behovet for ressurser der de trengs mest.

Offensivt arbeid med digitalisering gir bedre tjenester, men økte kostnader til digital drift

Økonomiske virkemidler

Tabell 3.11 Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk. Antall og millioner kroner. 2019

Virkemiddel	Antall mottakere/ boliger/ plasser	Tilsagnsbeløp (i mill. kroner)	Utbetalt beløp (i mill. kroner)
Bostøtte*	123 473		3004
Startlån**	7 254		10 491
Grunnlån	5 077	5 869	
<i>Oppføring</i>	3 390	4 645	
<i>Oppgradering</i>	1 487	738	
<i>Kjøp av utleieboliger</i>	200	486	
Barnehagelån	1 269	406	
Tilskudd til utleieboliger	459	255	
Tilskudd til etablering**	1 818		475
Tilskudd til tilpasning**	889		96
Tilskudd til heis	1 418	50	
<i>Prosjektering</i>	939	2	
<i>Etterinstallering</i>	479	48	
Tilskudd til prosjektering	329	9	
Tilskudd til tilstandsvurdering	5 038	5	
Tilskudd til boligsosiale tiltak	39	17	
Tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling	3	25	
Tilskudd til studentboliger***	1 448	453	
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser****	2 036	3 456	
<i>Rehabilitering</i>	1 038	1 808	
<i>Netto tilvekst</i>	998	1 636	
<i>Tilskudd til lokalkjøkken</i>		12	
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998-2004****	-		839
Rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg*****	-	557	36
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002-2016***	-		215

* Inkluderer etterbetalinger som følger av klager og etterbetalinger for etterkontroll. Samt ekstraordinært bostøtteutbetaling til dekning av strømutfgifter (som utgjorde om lag 269 mill. kr).

** Gjelder kommunenes videretildeling.

*** Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

**** Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

***** Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet.

Bruk av virkemidler i distriktene

For å vise Husbankens finansiering i distriktene er kommunene sortert etter strukturen i SSBs sentralitetsindeks. Sentralitetsindeksen for kommunene i landet har vært brukt som en grov indikator som viser befolkningens nærhet til arbeidsplasser og tjenester i ulike regioner. Sentralitetsindeksen er delt inn i 6 klasser. Klasse 1 er kategorien med de mest sentrale kommunene (høyeste sentralitetsindeks) og klasse 6 inneholder de minst sentrale (laveste sentralitetsindeks). I Meld. St. 5 (2019–2020) Levende lokalsamfunn for fremtiden - Distriktmeldingen ble begrepet "distrikt" i hovedsak avgrenset til områder der kommunene har lav sentralitet (klasse 5 og 6). Disse områdene inkluderer 220 kommuner av de 422 kommunene som eksisterte i 2019. Dersom klasse 4 også inkluderes utgjorde dette 325 kommuner.

Tabell 3.12 Antall boliger finansiert i distriktene fordelt på virkemiddel*. Tilsagn. 2019

Virkemiddel	Antall boliger (klasse 5 og 6)	Antall boliger (klasse 4, 5 og 6)
Grunnlån	91	904
<i>grunnlån - studentboliger**</i>	-	462
<i>grunnlån - utleieboliger</i>	22	167
<i>grunnlån - boligkvalitet</i>	69	275
Startlån fra kommunene	1 018	2 550
Tilskudd til etablering fra kommunene	200	620
Tilskudd til utleieboliger	32	93
Tilskudd til studentboliger**	-	93
Investeringsstilskudd***	381	749

* Boliger kan både få tilsagn om lån og tilskudd. Dette fører til at summen av boliger som har fått husbankfinansiering kan inneholde dobbelttelling.

** Antall boliger = Antall hybelenheter

*** Inkluderer omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tabell 3.13 Bruk av virkemidler i distriktene fordelt på virkemiddel. Andel av totalt forbruk. 2019

Virkemiddel	Andel av Husbankens virkemidler brukt i klasse 5 og 6	Andel av Husbankens virkemidler brukt i klasse 4, 5 og 6
Bostøtte	6 %	17 %
Startlån	9 %	25 %
Grunnlån	3 %	19 %
Barnehagelån	5 %	32 %
Investeringsstilskudd	17 %	37 %
Tilskudd til utleieboliger	6 %	18 %
Tilskudd til etablering	9 %	35 %
Tilskudd til tilpasning	17 %	41 %
Tilskudd til heis	1 %	36 %
Tilskudd til prosjektering	22 %	46 %
Tilskudd til boligsosiale tiltak	0 %	0 %
Tilskudd til tilstandsvurdering	1 %	13 %
Tilskudd til studentboliger	0 %	6 %

Kapittel 4



Styring og kontroll i virksomheten



Styring og kontroll i virksomheten

Husbanken vurderer den samlede måloppnåelsen som god. I tråd med effektiviseringsprogrammet er ressurser prioritert til å dekke forventede økte kostnader ved drift av nyutviklede digitaliserte tjenester, innen en lavere økonomisk ramme.

Styring og leveransedyktighet

Husbanken vurderer den samlede måloppnåelse, som gjennomgått i kapittel 3, som god. Riksrevisjonen har ikke hatt vesentlige merknader til Husbankens årsregnskap, eller øvrige virksomhet i 2018.

Husbanken har bygget et system for helhetlig styring og kontroll. Hovedelementene i dette er det interne styringsdokumentet som ved oppstart av året gir hele organisasjonen retning, tertialvise avvikrappporter, årlige risikoanalyser og aktiv porteføljestyling av utviklingsprosjektene. Vridningen av ressurser mot prioriterte formål styres gjennom et effektiviseringsprogram for perioden 2019-2022. Kontrollen med leveransene til departementene sikres gjennom ukentlig lederbehandling av en samlet oppdragsliste.

Husbanken forbedret i 2019 porteføljestylingen gjennom å styrke den interne boligfaglige rollen som tjenesteeier vis a vis utviklertmiljøet som digitaliserer tjenester og prosesser. Dette førte til mer smidige utviklingsprosesser. Framdriften i utviklingsarbeidet var i hovedsak i tråd med planene. Husbanken har rapportert framdrift og risiko til departementet i tråd med styringskalenderen.

Innen rammen av effektiviseringsprogrammet ble antall årsverk redusert med 11 i 2019. Frigjorte midler overføres til 2020 for å bidra til å dekke forventede økte kostnader til drift av digitaliserte tjenester.

Ressursbruken på oppdrag for departementene har økt de siste årene. Husbanken arbeider for fire departementer, og besvarer ukentlig bestillinger i tillegg til de større oppdragene som gis i tildelingsbrevene. Hovedtyngden av bestillingene er henvendelser fra departementene som krever

skriftlige svar, tildels med korte frister, i form av statistikk, prognoser om budsjett, utkast til svar til spørsmål fra Stortinget eller vurderinger av aktuelle spørsmål. Husbanken besvarte i 2019 11 oppdrag i tildelingsbrevene og om lag 280 svar på større eller mindre bestillinger ut over dette. Alle oppdrag og tilnærmet alle bestillinger ble besvart innen fristen.

Målene for omorganiseringen av Husbanken i 2018 er i hovedsak nådd. Resultatene fra medarbeiderundersøkelsen (Avant) i 2019 viste jevnt over høyere medarbeidertilfredshet enn gjennomsnittet i andre statlige virksomheter som bruker samme metode. Med bakgrunn i en intern evaluering av omorganiseringen i 2018 er det, i samarbeid mellom ansattes representanter og ledelsen, enighet om å løse gjenstående utfordringer knyttet til intern samhandling, kommunikasjon og rolletydighet.

Informasjonssikkerhet

Husbanken satte i 2019 ut et eksternt oppdrag for å måle eget styringssystem for informasjonssikkerhet opp mot den anbefalte standarden ISO27001. Rapporten slår fast at styringssystemet er godt på personvernssiden, men peker på noen avvik fra standarden. Planlagte aktiviteter i 2020 skal tilpasse dokumentasjonen til ISO-standard og gjennomføre, kontrollere og forbedre sikkerhetsarbeidet. Husbanken tilsatte i 2019 en fagansvarlig for informasjonssikkerhet.

Risikohåndtering i låne- og tilskuddsforvaltningen

Risikostyring er en integrert del av Husbankens styringssystemer og baserer seg på DFØs metoder. I 2019 ble det arbeidet spesielt med å beskytte Husbanken mot å bli misbrukt til hvitvasking og terrorfinansiering, og mot rent bedrageri. Et økt antall saker med mistanke om misbruk av låne- og tilskuddsordninger viser at risikobildet er endret. I

flere saker er eiendomsverdi og utbedringskostnader sannsynligvis satt kunstig høyt for å oppnå høyere lån og tilskudd. Dette medfører også økt tapsrisiko. Husbanken har iverksatt en rekke tiltak for å møte det nye risikobildet. Forbedrede rutiner, revidert anti-hvitvaskingsrutine, kompetanseheving av ansatte og tettere oppfølging av eksisterende kunder er grep for å forebygge misbruk og tap. Husbanken har tatt i bruk gjeldsregisteret og forbedrede verktøy for kredittvurdering.

Kontroll av lån og tilskudd

Husbanken gjennomfører stikkprøvekontroller som del av låne- og tilskuddsforvaltningen. Nesten 10 prosent av grunnlåns sakene ble kontrollert i 2019. Ingen vesentlige avvik ble avdekket.

Rapporteringen fra kommunene om tilskudd gitt til 3800 kommunalt disponerte boliger i perioden 2011-2018 viste avvik for om lag 120 boliger. Avvikene begrunnes i hovedsak med at boligene er

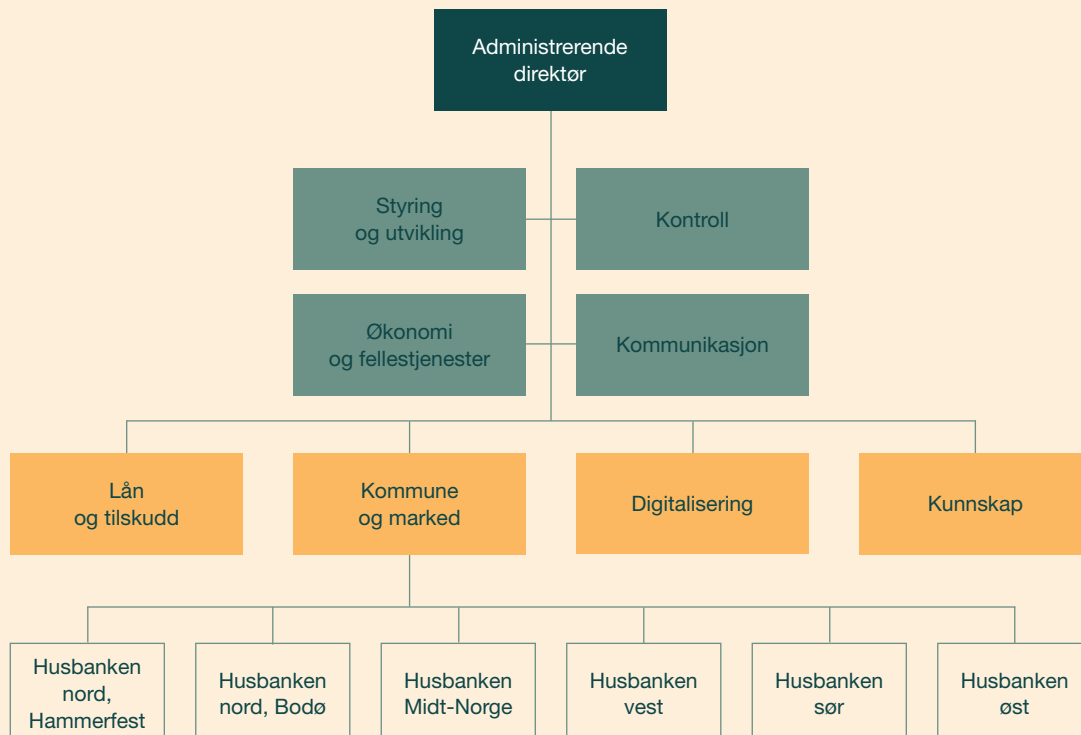
solgt, enten til leietaker gjennom leie-til-eie eller fordi de er uegnet for kommunen. I tillegg blir noen boliger stående tomme i perioder, blant annet som følge av at behovet for bosetting av flyktninger er redusert. Avvikene følges opp enkeltvis av Husbanken i de sakene der boligene ikke brukes i tråd med vilkårene, og resttilskudd kreves inn.

Husbanken har også foretatt stikkprøvekontroller gjennom befaringer der utbyggere har inngått avtaler om utleieboliger med kommuner. Ingen vesentlige avvik ble avdekket.

Antall klagesaker mer enn halvert

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvísning og avslag på søknader på lån, tilskudd og bostøtte, samt krav på tilbakebetaling av bostøtte. Klagenemnda har mottatt og behandlet 69 saker i

Organisasjonskart



2019. Tilsvarende tall for 2018 var 191. Bostøttesaker utgjorde 87 prosent av sakene. Husbankens opprinnelige avgjørelse ble stående i samtlige saker.

Innkjøp og forvaltning av eiendeler

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler. Husbanken oppdaterer jevnlig interne retningslinjer for anskaffelser, og en intern innkjøpsenhet ivaretar rammeavtaler og gir veiledning og støtte ved anskaffelser. Ved tildeling av større oppdrag benyttes statens standardavtaler, som stiller krav til lønns- og arbeidsvilkår. Mange avtaler er inngått gjennom Statens innkjøpscenter. For de resterende avtalene, har Husbanken jevnlig møter med de viktigste leverandørene. Nødvendig kontroll anses oppfylt.

Kompetanse- og bemanningsplanlegging

Arbeidet med å styrke medarbeideres bankfaglige kompetanse ble videreført. Det ble i 2019 utviklet e-læringsmoduler for å videreutvikle den interne boligfaglige kompetansen. Et internt topplerprogram ble videreført i 2019.

Som oppfølging av nye varslingsrutiner har hele organisasjonen gjennomgått opplæring innenfor arbeidsmiljø, konflikthåndtering og varsling, med sikte på å gi alle ansatte et felles ståsted. HMS-handlingsplaner er laget og ble fulgt opp.

Sykefraværet ned

Totalsykefraværet i 2019 var på 6,06 prosent, mot 6,32 prosent i 2018. Kvinner hadde et sykefravær på 7,51 prosent og menn på 4,05 prosent.

Lønn og kjønn

Det er flere kvinner enn menn som jobber deltid. Avtaler om deltid er etter den ansattes eget ønske.

Gjennomsnittlig lønn for kvinner er lavere enn for menn, dette skyldes at menn tjener noe mer enn kvinner i alle stillingskategorier og at det er flere kvinner enn menn i de lavest lønnede stillingskategoriene.

Tabell 4.1 Deltid, midlertidige stillinger, foreldreperm. og legemeldt sykefravær. Kjønn og prosent. 2017 – 2019

Årstall	Deltid		Midlertidige stillinger		Foreldrepermisjon		Legemeldt sykefravær	
	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
2019	2,4	10,8	0,8	2,3	100	-	3,02	5,77
2018	4,1	10,4	0,8	2,2	-	100	2,65	6,41
2017	3,7	10,2	2,2	2,0	-	100	1,94	3,61

* Talletidspunkt for deltid, midlertidige stillinger og foreldrepermisjoner er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall. Tallet som oppgis i 2017 er langtidssykefravær og i 2018 legemeldt sykefravær.

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

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

Beregning andel menn/kvinner i foreldrepermisjon: antall menn i foreldrepermisjon av antall i foreldrepermisjon. Tilsvarende for kvinner.



Tabell 4.2 Gjennomsnittlig lønn menn/kvinner fordelt på stillingsgrupper. Antall, kroner og andel. 2018 – 2019

	Årstall	Kjønnsbalanse			Lønn			Kvinnens andel av menns lønn
		Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	
Totalt i Husbanken*	2019	123	176	299	735 035	652 935	686 708	88,8 %
Totalt i Husbanken*	2018	122	182	304	698 243	624 574	654 138	89,4 %
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger**	2019	9	53	62	42 122	500 557	506 590	92,3 %
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger**	2018	16	62	78	529 350	493 744	501 047	93,3 %
Høyere saksbehandlerstillinger***	2019	98	105	203	708 146	675 187	691 098	95,3 %
Høyere saksbehandlerstillinger***	2018	90	104	194	675 739	654 109	664 143	96,8 %
Lederstillinger****	2019	16	18	34	1 008 244	971 799	988 949	96,4 %
Lederstillinger****	2018	16	16	32	993 719	939 569	966 644	94,6 %

* Data hentet fra SAP. Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet.

** Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Førstekonsulent, rådgiver, konsulent, førstesekretær, lærling.

*** Høyere saksbehandlere: Overingeniør, sjefsingeniør, prosjektleder, senioringeniør, seniorarkitekt, seniorrådgiver, fagdirektør.

**** Lederstillinger: Øvrige.

Regjeringens inkluderingsdugnad

Husbanken nådde målet om at minst fem prosent av nyansatte skal være personer med nedsatt funksjonsevne eller hull i CV-en. Én av 20 nyansatte i 2019 oppga å ha nedsatt funksjonsevne. Ingen kvalifiserte kandidater med hull i CV søkte stillinger i Husbanken. Husbanken har gjennomført anbefalte tiltak, men har foreløpig ikke sett nevneverdige resultater.

Årsverk

Antall årsverk ble redusert med 11 i 2019. Fordelingen på fagområder 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. Tilsvarende har antall årsverk brukt på kompetansetjenester gått ned fra 2018. Den samlede ressursbruken på digitale tjenester var på nivå med 2018, men planlegges økt i 2020. I tråd med mer omfattende bestillinger fra departementene har ressursbruken på dette området økt fra 2018.

Tabell 4.3 og 4.4 viser hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder og de to hovedmålene.

Tabell 4.3 Årsverk per hovedmål. Antall og andel. 2018 - 2019

	2018	Andel 2018	2019	Andel 2019	Note
Økonomiske virkemidler	98	35 %	93	35 %	1
Kompetansetjenester	61	22 %	54	20 %	2
Digitale tjenester	54	20 %	53	20 %	3
Kunnskapsleveranser	10	4 %	10	4 %	
Styring og departement	19	7 %	22	8 %	
Økonomi, arkiv og støtte	35	12 %	34	13 %	4
Totalt	277	100 %	266	100 %	

Noter:

- 1 Utførte årsverk på lån, tilskudd og bostøtte, 50% av kommunikasjon og andel av ledelse.
- 2 Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering, 50% av kommunikasjon og andel av ledelse.
- 3 Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av ikt, andel av ledelse samt Husbankens utviklingsportefølje.
- 4 Utførte årsverk på ledelse er allokert til det enkelte fagområde.

Tabell 4.4 Ressursbruk (årsverk) per hovedmål. Antall og andel. 2018 – 2019

	2018	Andel 2018	2019	Andel 2019
1. Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig	231	83 %	226	85
2. Husbanken skal bidra til gode boligkvaliteter	46	17 %	40	15
Totalt	277	100 %	266	100

Kapittel 5

Vurdering av framtidutsikter





Vurdering av framtidutsikter

Trendene som påvirker muligheten til at alle kan bo godt og trygt har forandret seg lite de siste årene. Men enkelte grupper er mer utsatt på boligmarkedet enn tidligere. Husbanken følger utviklingen nøye. I 2020 vil det bli lagt fram en melding om boligsosialt arbeid for Stortinget, som nærmere vil beskrive utfordringsbildet og aktuelle virkemidler.

Lavere andel med lav inntekt eier egen bolig

I Norge bor over 80 prosent av befolkningen i en bolig som noen i husholdningen eier, og andelen har vært relativt stabil siden 1980-tallet. Imidlertid øker andelen personer med vedvarende lav inntekt, og eierandelen blant disse har sunket de siste årene. Barnefamilier og eldre med lav inntekt, bostedsløse og mennesker med rusmiddelproblemer og psykiske lidelser er overrepresentert i gruppene som har en vanskelig bosituasjon.

Husbanken fortsetter å prioritere startlån innen lånerammen, slik at kommunene kan tilby startlån til alle som ønsker å eie egen bolig.

Økende andel barn i en vanskelig bosituasjon

Boligen er viktig for barn og unge, både i oppveksten og for deres fremtid som voksne. Boforholdene man har som barn påvirker fremtidige utdanningsresultater, arbeids- og inntektsmuligheter, og dermed også muligheten folk har til å bidra til en bærekraftig velferdsstat.

I 2018 var det om lag 35 500 barn i 13 100 familier med lav inntekt som bodde trangt i en leiebolig (boligsosial monitor, Husbanken). Om lag 10 prosent av alle barn under 18 år lever i en husholdning med vedvarende lav inntekt. Innvandrerbarn er overrepresentert i lavinntektsgruppen. Dette er husstander med lav eierandel, og som ofte bor trangt.

Den økende utviklingen i antall barnefamilier med lav inntekt som bor dårlig vil skape utfordringer både i volum og innretning av Husbankens virkemidler.

Behovet for bistand vil øke presset på Husbankens virkemidler, startlån spesielt. I tillegg vil det utfordre Husbanken til å videreutvikle og formidle modeller som bidrar til at flere kan bli boligeiere.

Færre husholdninger med lav inntekt eier egen bolig

Forsterke arbeidet mot bostedsløshet

I løpet av 2019 har Husbanken fått ny kunnskap om årsaker til den betydelige nedgangen i bostedsløshet ved siste telling. Hovedforklaringen er Husbankens langsiktige, strategiske samarbeid med kommunene. Dette arbeidet vil bli evaluert i 2020, og danne grunnlag for ytterligere forbedringer.

I tillegg vil Husbanken legge opp til bedre og mer regelmessig registrering av bostedsløse. Slik får kommunene bedre grunnlag for å målrette innsatsen, samt kartlegge arbeidsprosesser som har positiv effekt for mennesker med rusmiddelproblemer og psykiske lidelser.

Samlet sett vil dette danne et godt grunnlag for å oppfylle nullvisjonen om bostedsløshet.

Forebyggende arbeid for at eldre skal greie seg selv lengst mulig

I det neste tiåret vil antall eldre over 75 år øke med 55 prosent. Det er elleve ganger så mye som økningen av folk i arbeidsfør alder (SSB). Dette er en utfordring på et nasjonalt nivå både for velferdsstaten og for de mange eldre som har behov for egnede boliger. I tillegg forsterker flyttemønstret den lokale demografiske strukturen på to måter:

1. Unge mennesker flytter til byene, noe som også betyr at det blir født flere barn i sentrale områder.
2. De eldre blir igjen på bygdene, og i 2040 vil mer enn hver tredje innbygger i mange distriktskommuner ha passert 70 år.

Konsekvensene av sentraliseringen blir stadig sterkere, og slår ulikt ut i ulike deler av landet. Lav pris på familieboliger og høy pris på lettstelte leiligheter i lokale sentra kan hindre eldre fra å flytte fra familieboligen til en mer egnet leilighet.

I Norge anses bolig først og fremst som et personlig ansvar, men de strukturelle utfordringene som forsterkes i tiden fremover forutsetter at det offentlige må støtte opp om de personlige ansvarsområdene.

Kapittel 6

Årsregnskap

Ledelseskommentar årsregnskap 2019	54
Prinsippnote til kontantregnskapet	56
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2019	58
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	60
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførtbart beløp til neste år	62
Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2019	65
Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)	67
Resultatregnskap	69
Balanse	70
Noter	72

Ledelseskommentar årsregnskap 2019

Formål

Husbanken er et eget forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Husbanken skal også stimulere til tilgjengelige og miljøvennlige boliger og bomiljø. Husbankens lånevirkosomhet skal være et supplement til private finansinstitusjoners lånevirkosomhet.

Bekreftelse

Dette årsregnskapet er avlagt i henhold til bestemmelser om økonomistyring i staten, rundskriv R-115 fra Finansdepartementet, samt krav fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet i deres 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 fra Prop. 1 S (2018-2019), revidert nasjonalbudsjett, nysaldering og belastningsfullmakter, samt overført bevilgning fra 2018, er på 29,4 milliarder kroner på utgiftssiden og 15,6 milliarder kroner på inntektssiden.

Mindreutgiften for kapittel/post 241201 Driftsutgifter ble på 29,0 millioner kroner. Husbanken har i 2019 styrt mot et mindreforbruk for å finansiere engangskostnader i en omfattende omstilling av organisasjonen, samt økende forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV) for egenutviklede fagsystemer. 16,3 millioner kroner er omdisponert fra kapittel/post 241201 Driftsutgifter til kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold. I samsvar med 5-prosentregelen, søkes 12,6 millioner kroner overført til 2020 på post 01.

Merutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 3,9 millioner kroner. Husbanken omdisponerte 16,3 millioner kroner fra innsparte driftsmidler til post 45, hvilket eliminerer merutgiften og gir en mindreutgift til overføring på 12,4 millioner kroner. Mindreutgiften skal brukes til videre modernisering av låne- og tilskuddsforvaltningen.

Resultatregnskap og balanse

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2019 er 433,4 millioner kroner. Beløpet relaterer seg i all hovedsak til bevilgninger.

Bevilgningen er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 10,9 millioner kroner mer fra bevilgning i 2019 sammenlignet med 2018.

Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2019 er 433,4 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 254,5 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 45,7 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 133,2 millioner kroner.

Lønnskostnadene er økt med 1,0 millioner kroner fra 2018. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid er på 10,6 millioner kroner, sammenlignet med 9,7 millioner kroner i fjorårets regnskap. Refusjonene er redusert med 0,5 millioner kroner fra 2018.

Antall utførte årsverk målt i ressursinnsats er i 2019 på 266 mot 277 i 2018.

Avskrivninger er redusert med 2,5 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Det er i løpet av 2019 investert for 23,9 millioner kroner. Investeringene i 2019 er i stor grad knyttet til modernisering av system for lån og tilskudd, videreutvikling av startlånøsningen inkludert ny integrasjon mot låneforvalter samt arbeid med ny etterkontroll og forbedringer av bostøtteløsningen.

Andre driftskostnader er økt med 12,4 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Økningen har hovedsakelig sammenheng med forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader for egenutviklede fagsystemer, samt kjøp av tjenester til videre utvikling av organisasjon.

Innkrevingsvirkosomhet vedrørende låneordninger

Sum inntekter vedrørende låneordninger utgjør 3 046,1 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 3 031,6 millioner kroner. Renteinntekter – rentestøtte utgjør 3,8 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 10,8 millioner kroner.

Renteinntekter er økt med 143,1 millioner kroner sammenlignet mot fjoråret. Økningen skyldes økt rente og høyere utlånsportefølje. Den gjennomsnittlige utlånsrenten har i 2019 vært 1,98 prosent sammenlignet med 1,92 prosent i 2018.

Brutto tap på lån ble på 29,7 millioner kroner i 2019, som er 22,1 millioner kroner høyere enn i 2018. Økningen har sammenheng med tap på en stor lånesak. Saken er ikke avsluttet og det forventes ytterligere tap på saken i 2020.

Husbankens tapsrisiko har vært økende, og det er i 2018 og 2019 gjennomført flere tiltak som forbedrer det bankfaglige arbeidet og som vil bidra til redusert og akseptabel tapsrisiko i fremtiden. For 2020 er tapsanslaget usikkert, men ventes å bli på 2019-nivå som følge av forventede tap på krevende enkeltsaker som er i misligholdsprosess.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjør 8 900,4 millioner kroner, en økning fra fjoråret på 425,1 millioner kroner.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindretgiften på 2 923,1 millioner kroner. Dette utgjør 24,7 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindretgiften knytter seg i all hovedsak til at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Det søkes om overføring av om lag 2 240 millioner kroner til 2020.

Diverse inntekter utgjør 110,5 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en reduksjon fra fjoråret på 43,0 millioner kroner og skyldes reduksjon i antall tilbakebetalingskrav etter innføring av løpende kontroll mot månedlige inntektsdata i bostøtteberegningen.

Balansen

Balansen har i 2019 økt med 3,8 milliarder kroner, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån i 2019 er på 40 561, som er en nedgang på 2 621 lån sammenlignet med fjoråret. Nedgangen i antall lån har vedvart de siste årene. Samtidig øker gjennomsnittlig lånebeløp som følge av økte boligpriser og en høyere andel juridiske låntakere.

Av totale utlån utgjør lån til kommuner 43,8 prosent, lån til borettslag 18,2 prosent, lån til personlige låntakere 17,2 prosent, lån til private aksjeselskap 13,3 prosent, lån til studentsamskipnader 5,6 prosent og lån til ideelle organisasjoner, stiftelser mv. 1,9 prosent.

Antall lån med fast rente utgjør omlag 21 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen høyere med 36 prosent på fast rente og 64 prosent på flytende rente.

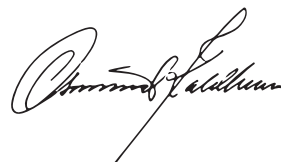
Netto utlån har i 2019 økt med 3,7 milliarder kroner og utgjør nå 153,2 milliarder kroner. Det er i 2019 utbetalt 16,6 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør grunnlån 5,4 milliarder kroner, startlån 10,8 milliarder kroner og barnehagelån 0,4 milliarder kroner. Til sammenligning ble det utbetalt 15,2 milliarder kroner i nye lån for 2018.

Hendelser etter balansedagen

NAV korrigerer i løpet av dette året et stort antall saker i a-ordningen. Mange av sakene kan gå flere år tilbake i tid. Korrigeringer i a-ordning har betydning for utmåling av bostøtte fordi måneder med korrigeringer skal få en ny beregning av bostøtte, etter forskrift om bustøtte § 14. Husbankens vurdering er at saker kun skal korrigeres tilbake til siste avsluttede skatteoppgjør. Dette følger av formuleringen i § 14: «Husbanken hentar inn oppdaterte opplysninger fra a-ordninga fram til fastsetting av formue og inntektsskatt for det same året.» Dette innebærer at Husbanken henter inn opplysninger fra 2019 fra a-ordningen fram til skattemelding for 2019 foreligger i oktober 2020.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2020, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 13. mars 2020



Osmund Kaldheim
Administrerende direktør

Prinsippnote til kontantregnskapet

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

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

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

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

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

Bevilgningsrapporteringen

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen omfatter en øvre del 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 samlet tildeling viser hva Husbanken har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver statskonto (kapittel/post). Oppstillingen viser i tillegg alle finansielle eiendeler og forpliktelser Husbanken står oppført med i statens kapitalregnskap.

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

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

Artskontorrapporteringen

Oppstillingen av artskontorrapporteringen har en øvre del som viser hva som er rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter og en nedre del som viser eiendeler og gjeld som inngår i mellomværende med statskassen.

Artskontorrapporteringen viser regnskapstall Husbanken har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Husbanken har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke inntektsført og derfor ikke vist som inntekt i oppstillingen.

Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2019

(hele 1 000 kroner)

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Postekst
225	Tilskudd i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon - skole- og svømmeanlegg
270	Tilskudd studentboliger	75	Tilskudd til bygging av studentboliger
500	Kommunal- og moderniseringsdepartementet	01	Driftsutgifter
500	Kommunal- og moderniseringsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte
581	Bolig- og bomiljøtiltak	75	Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Tilskudd til utleieboliger
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Tilskudd til boligsosiale tiltak
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til heis og tilstandsvurdering
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringsstilskudd - rehabilitering
761	Omsorgstjeneste	64	Kompensasjon for renter og avdrag
761	Omsorgstjeneste	69	Investeringsstilskudd - netto tilvekst
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon - kirkebygg
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold
2412	Husbanken	71	Tap på lån
2412	Husbanken	72	Rentestøtte
2412	Husbanken	90	Nye lån
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter
Sum utgiftsført			
5312	Husbanken	1	Gebyr
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter
5312	Husbanken	90	Avdrag
5615	Husbanken	80	Renter
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift
Sum inntektsført			
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet			
Kapitalkontoer			
60085901	Norges Bank KK /innbetalinger		
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger		
705031	Endring i mellomværende med statskassen		
Sum rapportert			
Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)			
Konto	Tekst		
705031	Mellomværende med statskassen		

Note	Samlet tildeling	Regnskap 2019	Merutgift (-) og mindretgift
A,B	215 326	215 037	289
A,B	734 386	658 809	75 577
B		350	
B		1 841	
A,B	3 019 791	3 003 770	16 021
A,B	591 574	591 259	315
A,B	606 070	443 575	162 495
A,B	33 757	20 204	13 553
A,B	95 153	51 574	43 579
A,B	39 652	32 365	7 287
A,B	5 488 214	2 983 522	2 504 692
A,B	836 000	839 036	-3 036
A,B	104 589	22 742	81 847
A, B	58 959	36 455	22 504
A,B	374 609	345 648	28 961
A,B	18 106	10 831	7 275
A,B	44 308	48 233	-3 925
A,B	40 700	29 707	10 993
A,B	4 100	3 812	288
A,B	17 100 000	17 102 265	-2 265
A,B		523	
	29 405 294	26 441 558	
B	10 800	10 782	-18
B	95 000	110 575	15 575
B	12 500 000	13 309 205	809 205
B	2 975 000	3 035 364	60 364
		28 568	
	15 580 800	16 494 494	
		9 947 064	
		15 969 522	
		-25 914 240	
		-2 346	
		0	
	2019	2018	Endring
	20 289	17 942	2 346

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	4 326	211 000	215 326
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	0	734 386	734 386
58170 Bostøtte	0	3 019 791	3 019 791
58175 Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig	0	591 574	591 574
58176 Tilskudd til utleieboliger	249 968	356 102	606 070
58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak	18 170	15 587	33 757
58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	55 153	40 000	95 153
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	25 490	14 162	39 652
76163 Investeringstilskudd - rehabilitering	1 235 000	4 253 214	5 488 214
76164 Kompensasjon for renter og avdrag	0	836 000	836 000
76169 Investeringstilskudd - netto tilvekst	0	104 589	104 589
88260 Rentekompensasjon - kirkebygg	21 318	37 641	58 959
241201 Driftsutgifter	13 316	361 293	374 609
241221 Spesielle driftsutgifter	7 074	11 032	18 106
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	3 464	40 844	44 308
241271 Tap på lån	0	40 700	40 700
241272 Rentestøtte	0	4 100	4 100
241290 Nye lån	0	17 100 000	17 100 000
Sum	1 633 279	27 772 015	29 405 294

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

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/ mindre utgift	Utgiftsført av andre i hht avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht merinntektsfullmakt (justert for eventuell mva.)
22565	kan overføres	289	0	289	0
27075	kan overføres	75 577	0	75 577	0
50001	belastningsfullmakt	0	0	0	0
50021	belastningsfullmakt	455	0	455	0
58170	overslagsbevilgning	16 021	0	16 021	0
58175		315	0	315	0
58176	kan overføres	162 495	0	162 495	0
58178	kan overføres	13 553	0	13 553	0
58179	kan overføres	43 579	0	43 579	0
59072	kan overføres	7 287	0	7 287	0
76163	kan overføres	2 504 692	0	2 504 692	0
76164		-3 036	0	-3 036	0
76169	kan overføres	81 847	0	81 847	0
88260	kan overføres	22 504	0	22 504	0
241201/531201		28 961	0	28 961	-18
241221	kan overføres	7 275	0	7 275	0
241245	kan overføres	-3 925	0	-3 925	0
241271		10 993	0	10 993	0
241272		288	0	288	0
241290	overslagsbevilgning	-2 265	0	-2 265	0
531211		15 575	0	15 575	0
531290		809 205	0	809 205	0
561580		60 364	0	60 364	0

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
0	0	289		289
0	0	75 577		75 577
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	16 021		0
0	0	315		0
0	0	162 495		162 495
0	0	13 553		13 553
0	0	43 579		43 579
0	0	7 287		7 287
0	0	2 504 692		2 504 692
0	0	-3 036		0
0	0	81 847		81 847
0	0	22 504		22 504
-16 300	0	12 643	18 065	12 643
0	0	7 275		7 275
16 300	0	12 375		12 375
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0

Forklaring til bruk av budsjettfullmakter**Mottatte belastningsfullmakter**

Husbanken har mottatt belastningsfullmakter fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet på kapittel/post 50001 og 50021 på henholdsvis 0,35 og 2,3 millioner kroner. 0,35 og 1,85 millioner kroner er belastet fullmaktene i 2019.

Stikkordet «kan overføres»

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

Husbanken søker om overføring av hele mindretutgiften på 7,275 millioner kroner på kapittel/post 241221 til 2020.

Av mindretutgiften på 162,5 millioner kroner på kapittel/post 58176, søker Husbanken om overføring av 100,5 millioner kroner til 2020. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2019 og annulleringer av tidligere gitte tilsagn.

Av mindretutgiften på 13,6 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om overføring av 12,1 millioner kroner til 2020. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindretutgiften på 43,6 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om overføring av 41,3 millioner kroner til 2020. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2019 og annulleringer av tilsagn.

Av mindretutgiften på 7,3 millioner kroner på kapittel/post 59072, søker Husbanken om overføring av 7,0 millioner kroner til 2020. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindretutgiften på 2 504,7 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om overføring av 2 020,0 millioner kroner til 2020. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen for 2019, korrigeringer og annulleringer av tilsagn.

Av mindretutgiften på 81,8 millioner kroner på kapittel/post 76169, søker Husbanken om overføring av 59,1 millioner kroner til 2020. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen for 2019.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 etter omdisponering fra kapittel/post 241201 er på 12,4 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Husbanken søker ikke om overføring av mindretutgiften på 0,3 millioner kroner på kapittel/post 22565.

Husbanken søker ikke om overføring av ubrukt bevilgning på 22,5 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 driftsbevilgninger mot tilsvarende merinntekter

Mindreinntekten på kapittel/post 531201 i 2019 er hensyntatt i mulig overført beløp for kapittel/post 241201.

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

For 2019 omdisponeres 16,3 millioner kroner fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245.

Mulig overførbart beløp

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201, inkludert fullmakt til å omdisponere fra post 01 til post 45 og fullmakt til å bruke mer enn utgifter/driftsbevilgning, er på 12,6 millioner kroner. Dette er under grensen på 5 % for overføring. Husbanken søker om overføring av 12,6 millioner kroner.

Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2019

(hele 1 000 kroner)

	2019	2018
Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Salgs- og leieinnbetalinger	109	139
Andre innbetalinger	5	0
Sum innbetalinger fra drift	114	139
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetalinger til lønn	252 033	254 413
Andre utbetalinger til drift	131 675	122 705
Sum utbetalinger til drift	383 708	377 118
Netto rapporterte driftsutgifter	383 594	376 979
Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet		
Utbetaling til investeringer	24 950	54 439
Sum investerings- og finansutgifter	24 950	54 439
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	24 950	54 439
Netto utbetalt utlån		
Netto utbetalt utlån	3 793 060	3 328 779
Sum netto utbetalt utlån	3 793 060	3 328 779
Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning		
Inntekter vedrørende låneordning		
Renteinntekter*	3 031 552	2 888 489
Renteinntekter - rentestøtte	3 812	5 018
Gebyrinntekter	10 782	10 266
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)	3 046 145	2 903 773
Kostnader vedrørende låneordning		
Tap på lån**	29 707	7 649
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)	29 707	7 649
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	3 016 439	2 896 603
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		
Utbetalinger av tilskudd og stønader**	8 789 944	8 321 844
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	8 789 944	8 321 844
Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler		
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	28 568	28 620
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	523	0
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-28 045	-28 620
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	9 947 065	9 157 297

	2019	2018
Oversikt over mellomværende med statskassen		
Eiendeler og gjeld		
Fordringer	461	458
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 762	- 10 011
Annen gjeld	-10 987	-8 389
Sum mellomværende med statskassen	-20 289	-17 942

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

** Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet omklassifisering av innbetalinger på tap startlån.

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

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS) av desember 2018 og SRS 25 Ytelser til ansatte av desember 2019. Husbanken har tatt i bruk alle de oppdaterte standardene, også oppdaterte SRS 1 Presentasjon av virksomhetsregnskapet og SRS 10 Inntekt fra bevilgninger, tilskudd og overføringer, samt overføringer til og fra staten.

Som følge av forenklinger i de oppdaterte statlige regnskapsstandardene er det gjort enkelte endringer i presentasjon av regnskapet og i presentasjon av fjorårets regnskapstall. Regnskapslinjen Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler i balansen er fjernet som følge av forenkling av inntektsføring av bevilgning i SRS 10. Saldoen er overført til regnskapslinjen Avregnet med statskassen og sammenligningstallene for 2018 er endret tilsvarende. Presentasjonen av inntekt fra bevilgning i note er også forenklet som følge av denne endringen.

Transaksjonsbaserte inntekter

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

Inntekter fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer

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

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

Kostnader

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

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

Pensjoner

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

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

Leieavtaler

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som disponeres av Husbanken. Med varige menes utnyttbar levetid på 3 år eller mer. Med betydelige forstås eiendeler med anskaffelseskost på kr 30.000 eller mer. Anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger.

Kontorinventar og datamaskiner (PCer, servere m.m.) med utnyttbar levetid på 3 år eller mer er balanseført som egne grupper.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved en eventuell bruksendring, dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Egenutviklet programvare

Kjøp av bistand til utvikling av programvare er balanseført. Utgifter vedrørende bruk av egne ansatte knyttet til applikasjonsutviklingsfasen ved utvikling av programvare, er kostnadsført.

Finansielle anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

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

Statens kapital

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

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten presenteres etter kontantprinsippet.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten presenteres etter kontantprinsippet.

Statlige rammebetingelser**Selvassurandørprinsippet**

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

Statens konsernkontoordning

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Husbanken tilføres ikke likvider gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overgang til nytt regnskapsår.

Resultatregnskap

(hele 1 000 kroner)

	Note	31.12.2019	31.12.2018
Driftsinntekter			
Inntekt fra bevilgninger	1	433 281	422 394
Salgs- og leieinntekter	1	136	139
Andre driftsinntekter	1	5	0
Sum driftsinntekter		433 423	422 533
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	254 520	253 485
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	45 743	48 258
Andre driftskostnader	3	133 159	120 790
Sum driftskostnader		433 423	422 533
Driftsresultat		0	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av periodens aktiviteter		0	0
Avregninger og disponeringer			
Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten			
Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning			
Inntekter vedrørende låneordning			
Renteinntekter	7,8	3 031 552	2 888 489
Renteinntekter - rentestøtte	7	3 812	5 018
Gebyrinntekter	7	10 782	10 266
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)		3 046 145	2 903 773
Kostnader vedrørende låneordning			
Tap på lån*	9	29 707	7 649
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)		29 707	7 649
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7	3 016 439	2 896 603
Avregning med statskassen låneordning		3 016 439	2 896 603
Sum netto innkreving vedrørende låneordning		0	0
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten			
Tilskudd til andre	10	8 900 411	8 475 354
Tilfeldige inntekter - tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.*	10	110 466	153 510
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		8 789 944	8 321 844
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0

* Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet omklassifisering av innbetalinger på tap startlån.

Balanse

(hele 1 000 kroner)

EIENDELER	Note	31.12.2019	31.12.2018
A. ANLEGGSMIDLER			
I Immaterielle eiendeler			
Programvare og lignende rettigheter	4	95 025	114 557
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	0	1 679
Sum immaterielle eiendeler		95 025	116 236
II Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 000	2 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	11 720	13 327
Sum varige driftsmidler		13 720	15 327
III Finansielle anleggsmidler			
Rentebærende utlån	8	153 241 827	149 508 094
Sum finansielle anleggsmidler		153 241 827	149 508 094
Sum anleggsmidler		153 350 572	149 639 656
B. OMLØPSMIDLER			
I Beholdninger av varer og driftsmateriell			
II Fordringer			
Kundefordringer		73	45
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	647 330	591 870
Andre fordringer	11	5 858	5 286
Sum fordringer		653 262	597 201
III Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		653 262	597 201
Sum eiendeler drift		154 003 834	150 236 857

Balanse

(hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2019	31.12.2018
C. STATENS KAPITAL			
I Virksomhetskapi tal			
II Avregninger			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)*	6 A,B	42 251	69 335
Sum avregninger		42 251	69 335
III Lånemellomværende med staten			
Lånemellomværende med staten	14	153 241 827	149 508 094
Sum lånemellomværende med staten		153 241 827	149 508 094
Sum statens kapital		153 284 077	149 577 428
D. GJELD			
I Avsetning for langsiktige forpliktelse r			
II Annen langsiktig gjeld			
III Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 528	9 689
Skyldig skattetrekk		9 153	9 434
Skyldige offentlige avgifter		4 833	4 604
Avsatte feriepenge r		22 033	21 032
Mottatt forskuddsbetaling	12	134 928	136 712
Innlån til dekning av renter	14	518 056	458 729
Annen kortsiktig gjeld	13	21 226	19 227
Sum kortsiktig gjeld		719 756	659 429
Sum gjeld		719 756	659 429
Sum statens kapital og gjeld drift		154 003 834	150 236 857

* Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet forenklet praktisering av prinsippet om motsatt sammenstilling.

Husbanken har pr. 31.12.2019 utbetalingsforpliktelse r for lån, tilskudd og tilskudd Husbanken forvalter for andre på henholdsvis 16,7 milliarder kroner, 0,5 milliarder kroner og 12,3 milliarder kroner.

Note 1 Driftsinntekter

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Inntekt fra bevilgninger*		
Inntekt fra bevilgninger**	433 281	422 394
<p>* 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.</p> <p>** Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet forenklet praktisering av prinsippet om motsatt sammenstilling.</p>		
	31.12.2019	31.12.2018
Salgs- og leieinntekter		
Husleieinntekter	136	139
Sum salgs- og leieinntekter	136	139
Andre driftsinntekter		
Andre driftsinntekter	5	0
Sum andre driftsinntekter	5	0
Sum driftsinntekter	433 423	422 533

Note 2 Lønnskostnader

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Lønn	181 281	181 482
Feriepenger	22 568	22 438
Arbeidsgiveravgift	28 783	28 902
Pensjonskostnader*	24 240	23 505
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-7 193	-7 667
Andre ytelser	4 842	4 824
Sum lønnskostnader	254 520	253 485
Antall utførte årsverk**	266	277

* Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2019 er 12,3 prosent. Premiesatsen for 2018 var 11,95 prosent.

** Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet ny årsverksdefinisjon.

Note 3 Andre driftskostnader

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Husleie**	32 041	31 509
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	168	91
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler**	8 542	7 971
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	43	5
Mindre utstyrsanskaffelser	1 475	1 076
Leie av maskiner, inventar og lignende**	9 585	10 070
Kjøp av konsulent tjenester*	36 158	9 013
Kjøp av andre fremmede tjenester*	16 581	34 739
Kurs og konferanser	6 864	6 137
Reiser og diett	9 550	8 888
Porto, kontor- og IKT-tjenester*	9 953	10 150
Øvrige driftskostnader	2 200	1 140
Sum andre driftskostnader	133 159	120 790

* Fra 2019 presenteres konsulent tjenester og andre fremmede tjenester separat. Sammenligningstallene for 2018 er derfor endret.

** Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet omklassifisering.

Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Gjenværende varighet	Type eiendel					Sum
	Immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom*	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	Infrastruktur-eiendeler	
Varighet inntil 1 år	9 507	3 872	0	78	0	13 457
Varighet 1-5 år	0	10 177	0	0	0	10 177
Varighet over 5 år	0	17 991	0	0	0	17 991
Kostnadsført leiebetaling for perioden	9 507	32 041	0	78	0	41 626

Note 4 Immaterielle eiendeler

(hele 1 000 kr)

	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	267 985	1 679	269 664
Tilgang i 2019	19 540	0	19 540
Avgang anskaffelseskost i 2019 (-)	-20 006	0	-20 006
Fra immaterielle eiendeler under utførelse til annen gruppe i 2019	1 679	-1 679	
Anskaffelseskost 31.12.2019	269 198	1 679	269 198
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2019	153 428	0	153 428
Ordinære avskrivninger i 2019	40 050	0	40 050
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2019 (-)	-19 305	0	-19 305
Balanseført verdi 31.12.2019	95 025	0	195 025
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	
Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2019			
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0		
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	701		
= Regnskapsmessig tap	701		

Note 5 Varige driftsmidler

(hele 1 000 kroner)

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	2 000	31 156	33 156
Tilgang i 2019	0	4 357	4 357
Avgang anskaffelseskost i 2019 (-)	0	-4 410	-4 410
Anskaffelseskost 31.12.2019	2 000	31 102	33 102
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2019	0	17 829	17 829
Ordinære avskrivninger i 2019	0	5 693	5 693
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2019 (-)	0	-4 140	-4 140
Balanseført verdi 31.12.2019	2 000	11 720	13 720
Avskrivningssatser (levetider)	10-60 år dekomponert lineært	3-15 år lineært	
Avhendelse av varige driftsmidler i 2019			
Salgssum ved avgang anleggsmidler		0	
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler		270	
= Regnskapsmessig tap		270	

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

(hele 1 000 kroner)

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

	31.12.2019	31.12.2018	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	42 251	69 335	27 084

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

Endring i avregnet med statskassen

<i>Konsernkontoer i Norges Bank</i>			
- Konsernkonto utbetaling			-25 914 240
+ Konsernkonto innbetaling			15 969 522
Netto trekk konsernkonto			-9 944 718
<i>Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)</i>			
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer			-3 046 145
- Innbetaling/utbetaling lånevirksomhet			3 793 060
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer			8 819 651
<i>Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen</i>			
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)			433 281
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)			-28 568
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)			523
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto			27 084
Sum endring i avregnet med statskassen			27 084

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

	31.12.2019 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2019 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler		
Immaterielle eiendeler	95 025	0
Varige driftsmidler	13 720	0
Sum	108 745	0
Omløpsmidler		
Kundefordringer	73	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	647 330	0
Andre fordringer	5 858	451
Sum	653 262	451
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-9 528	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 153	-9 762
Skyldige offentlige avgifter	-4 833	0
Avsatte feriepenger	-22 033	0
Mottatt forskuddsbetaling	-134 928	0
Innlån til dekning av renter	-518 056	0
Annen kortsiktig gjeld	-21 226	-10 977
Sum	-719 756	-20 740
Sum	42 251	-20 289

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

Note 7 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Renteinntekter	3 031 552	2 888 489
Rentestøtte	3 812	5 018
Sum renteinntekter	3 035 364	2 893 508
Gebyr		
Etableringsgebyr	625	632
Forvaltningsgebyr	8 871	8 489
Varslingsgebyr	1 249	1 133
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	36	13
Sum gebyrinntekter	10 782	10 266
Sum inntekter vedrørende låneordning	3 046 145	2 903 773
Tap på lån*	-29 707	-7 649
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	3 016 439	2 896 124

* Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet omklassifisering.

Note 8 Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen

(hele 1 000 kroner)

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

	31.12.2019	31.12.2018
Gjennomsnittlig utånsrente i porteføljen samlet	1,98	1,92
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	1,63	1,52
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	1,90	1,70
5 års løpetid	2,15	2,03
10 års løpetid	2,49	2,53
20 års løpetid	2,78	2,78
Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype		
Utlånsvolum med flytende rente	97 363 902	90 061 120
Utlånsvolum med fast rente	55 548 417	59 013 019
Utlånsvolum med særvilkår	329 508	433 955
Sum rentebærende utlån	153 241 827	149 508 094
Antall lån fordelt etter rentetype		
Antall lån med flytende rente	31 014	31 550
Antall lån med fast rente	8 451	10 423
Antall lån med særvilkår	1 096	1 209
Sum antall lån	40 561	43 182

Note 9 Tap på lån

(hele 1 000 kroner)

Tap pr formål	31.12.2019	31.12.2018
Startlån*	5 929	6 849
Grunnlån	22 689	652
Oppføringslån	1 089	3
Utbedringslån	0	6
Kjøpslån	0	137
Andre formål	0	2
Sum tap på lån	29 707	7 649
Innbetalinger på tap startlån**	-142	-479
Innbetalinger til SI***	-3 235	-3 691
Sum tap på lån etter innbetalinger	26 330	3 479
Tap pr sektor		
Tap husholdninger	2 215	799
Tap ikke-finansielle foretak	21 563	1
Tap kommune*	5 929	6 849
Sum tap på lån	29 707	7 649
Innbetalinger på tap startlån**	-142	-479
Innbetalinger til SI***	-3 235	-3 691
Sum tap på lån etter innbetalinger	26 330	3 479

* Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning ihht. forskrift for startlån. Kommunenes tapsfond ble belastet med 15,3 millioner kroner i 2019.

** Innbetalinger på tap startlån inngår i regnskaplinjen Diverse inntekter i resultatregnskapet.

*** I 2018 ble inntektsføring av innbetalinger på tapsførte lån (eksklusiv startlån) gjort mot belastningsfullmakt gitt til Statens innkrevingsentral (SI) på Husbankens kapittel 2412 post 71. For 2019 er statens inntekter på tapsførte lån (ekskl. startlån) inntektsført på kapittel 4618 Statens innkrevingsentral, post 85.

Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet omarbeiding av tabeller.

Det foretas ikke avsetning for tap på lån. De konstaterte tapene har holdt seg stabile og på et lavt nivå over flere år, men det har vært en større tapssak i 2019. De konstaterte tapene i 2019 utgjør 0,019 prosent av utestående lån.

Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Bostøtte	3 003 770	2 697 056
Tilskudd til etablering i egen bolig	506 464	393 786
Tilskudd til tilpasning av bolig	84 795	84 425
Tilskudd til utleieboliger	443 575	678 475
Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	51 574	84 047
Bolig- og områdeutvikling i byer	32 365	29 136
Tilskudd til boligsosiale tiltak	20 204	29 677
Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig og byggkvalitet	0	14 256
Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbolig/sykehjem***	839 036	831 529
Rentekompensasjon til skole- og svømmeanlegg*	215 037	199 949
Rentekompensasjon til kirkebygg**	36 455	31 023
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser***	3 004 514	3 134 166
Tilskudd til bygging av studentboliger*	658 809	262 811
Rentestøtte fra staten	3 812	5 018
Sum utbetalinger av tilskudd til andre	8 900 411	8 475 354
Innbetalte tilbakekrav bostøtte	-59 182	-120 138
Andre innbetalinger	-51 285	-32 893
Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen	-110 466	-153 032
Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen	8 789 944	8 322 322

* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

** Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

*** Ordningen forvaltes på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Forskuddsbetalt lønn	28	0
Personallån	106	391
Andre forskuddsbetalte kostnader	5 405	4 808
Andre fordringer	319	87
Sum andre kortsiktige fordringer	5 858	5 286

Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / Mottatt forskuddsbetaling

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)		
Påløpte, ikke forfalte renter	647 330	591 870
Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter	647 330	591 870
Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)		
Innbetalinger ikke avregnet mot lån*	5 653	3 572
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	128 610	132 672
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter*	665	468
Sum mottatt forskuddsbetaling	134 928	136 712

* Sammenligningstall for 2018 er endret grunnet omklassifisering.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2019	31.12.2018
Skyldig lønn	10 583	9 719
Påløpte kostnader	10 643	9 508
Sum annen kortsiktig gjeld	21 226	19 227

Note 14 Lånemellomværende med staten

(hele 1 000 kroner)

Lånemellomværende med staten	31.12.2019	31.12.2018
Samlet innlån pr. 01.01	149 508 094	146 157 535
+ Opptak nye lån i året	16 598 297	15 217 224
- Nedbetaling avdrag	12 864 564	11 866 665
Sum	153 241 827	149 508 094
Kortsiktig gjeld		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	458 729	480 509
+ Opptak nye renter i året	503 968	439 399
- Nedbetaling tidligere års renter	444 642	461 179
Sum	518 056	458 729
Netto innlån fra staten	153 759 883	149 966 823

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

Vedlegg 1: Analyse av bostøtte

Oppsummering av de viktigste funnene

- Antall husstander som mottok bostøtte minst én gang i løpet av året ble redusert fra i overkant av 129 000 husstander i 2018 til om lag 123 500 i 2019.
- Utbetalt bostøtte økte sammenliknet med fjoråret. Økningen skyldes i hovedsak en økning i boutgiftstakene for husholdninger med flere personer.
- Andelen barnefamilier som mottok bostøtte har økt
- Den månedlige utbetalte bostøtten har økt med 1100 kroner for barnefamilier
- Boutgiftstakene i 2019 var fortsatt lavere enn leieprisene basert på tall fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU). Differansen var størst for de store leilighetene.

Formålet med bostøtte

Formålet med bostøtten er ifølge lov om bustøtte «... å sikre personer med låge inntekter og høge buutgifter ein høveleg bustad». Hvor mye bostøtte som blir utbetalt avhenger av søkers inntekter og utgifter. Dette innebærer at støtten rettes inn mot husstander med lave inntekter og høye boutgifter.

Nøkkeltall og utvikling i 2019

Tabell 1 Nøkkeltall for bostøtteordningen. Antall, andel og kroner. 2015 – 2019

		2015	2016	2017	2018	2019
Året som helhet*	Antall søknader	161 884	158 360	162 719	157 174	153 023
	Antall mottakere	141 770	138 760	140 696	129 257	123 473
	Utbetalt bostøtte (mill. kr)***	2 901	3 020	2 664	2 692	2 735
	Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte (kr)	2 253	2 387	2 442	2 535	2 713
	Gjennomsnitt boutgifter per måned (kr)	7 142	7 413	7 669	7 936	8 252
	Gjennomsnitt inntekter per måned (kr)****	11 166	10 669	11 167	11 128	11 217
	Andel med boutgifter over tak	74 %	76 %	76 %	78 %	77 %
Desember**	Andel barnefamilier	26 %	28 %	26 %	27 %	29 %
	Andel i eid bolig	14 %	12 %	12 %	12 %	12 %
	Andel i leid bolig	86 %	88 %	88 %	88 %	88 %

* Tallene knytter seg til bostøtte utbetalt i 2019

** Mottakere kan være i flere av disse kategoriene i løpet av et år, noe som gjør det vanskelig å beregne andel om man inkluderer flere måneder. Tabellen tar derfor utgangspunkt i desember måned for andelsberegningene.

*** I 2019 fikk alle husstander som mottok bostøtte i februar 2019 en tilleggsutbetaling som følge av høye strømpriser. Denne tilleggsutbetalingen er utelatt i disse tallene. Inkluderer klager og etterbehandling.

**** Gjennomsnittlig inntekt for bostøttmottakere som er på uføretrygd og er omfattet av overgangsordningen fra 2015 er basert på inntekten etter fratrukket som følge av overgangsordningen, som er inntekten som ligger til grunn når bostøtten beregnes.

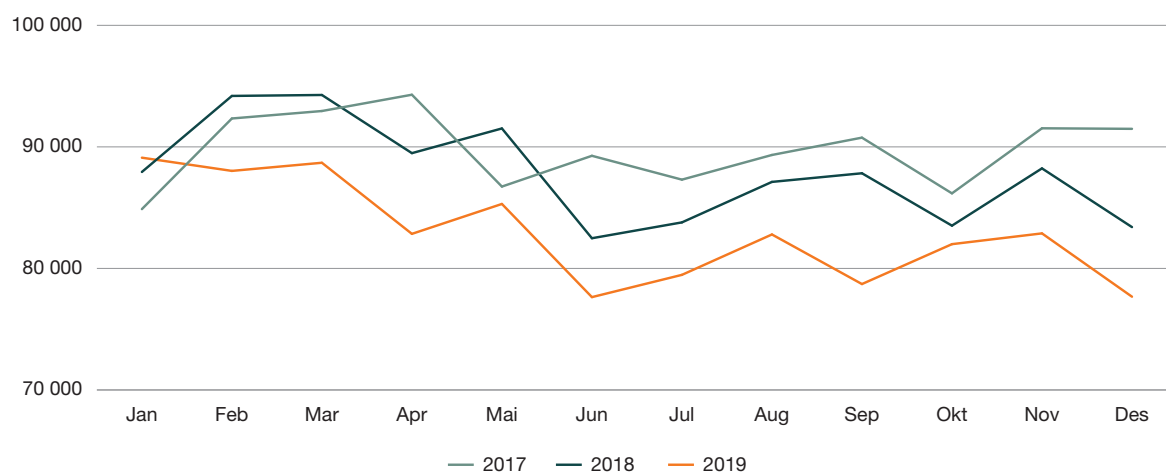
Antall husstander som mottok bostøtte minst én gang i løpet av året falt fra i overkant av 129 000 husstander i 2018 til om lag 123 500 i 2019. Samtidig økte utbetalt bostøtte, som henger sammen med at gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned har økt.

Andelen med boutgifter over tak er redusert for året som helhet, mens tallene for desember måned viser at andelen barnefamilier er høyere enn for foregående år. Dette henger sammen med at boutgiftstakene for husholdninger med flere personer økte ved to anledninger i 2019, i tillegg til den årlige prisjusteringen.

Utvikling i 2019

Antall husstander som mottok bostøtte var lavere for alle måneder i 2019, med unntak av januar. Dette skyldes at januar måned i 2017 og 2018 var en måned med tre utbetalinger for en stor andel av mottakerne med arbeidsavklaringspenger (AAP). En rekke husstander fikk som følge av dette for høy inntekt til å motta bostøtte disse månedene. I januar 2019 var derimot ikke denne effekten like fremtredende.

Utvikling i antall husstander som mottok bostøtte per vedtaksmåned. 2017 – 2019 *



* Vær obs på at y-aksen ikke starter på null.

Brukergrupper

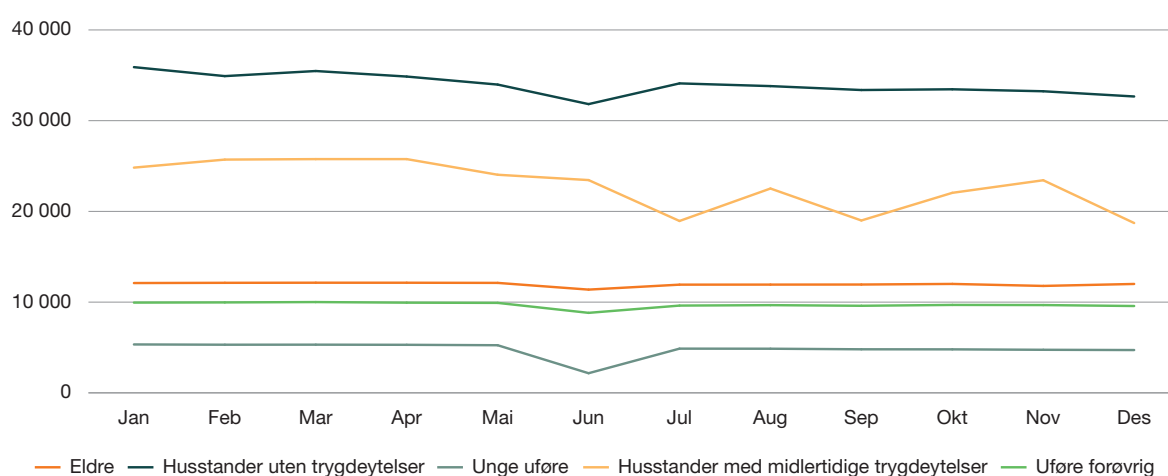
Bostøtten er inndelt i fem brukergrupper som baserer seg på hvilken type skattbar ytelse husstanden har. Tabellen under viser hvilke ytelsestyper som tilhører hvilken brukergruppe. Inntektsklassifiseringen fungerer som et hierarki; dersom én i husstanden er ung ufør blir hele husstanden registrert som ung ufør, selv om den også mottar en annen ytelse/inntekt.

Tabell 2 Oversikt over inntektstyper etter brukergrupper

Brukergruppe	Inntekt
1. Ung ufør	<ul style="list-style-type: none"> Uføretrygd med innvilget rettighet som ung ufør
2. Ufør	<ul style="list-style-type: none"> Uføretrygd
3. Eldre	<ul style="list-style-type: none"> Alderspensjon Supplerende stønad for personer med kort botid i Norge
4. Midlertidige ytelser	<ul style="list-style-type: none"> Arbeidsavklaringspenger Introduksjonsstønad Kvalifiseringsstønad Overgangsstønad Etterlattepensjon Dagpenger (ny 1.1.2017)
5. Uten ytelser	<ul style="list-style-type: none"> Arbeidsinntekt Øvrig inntekt/ingen inntekt

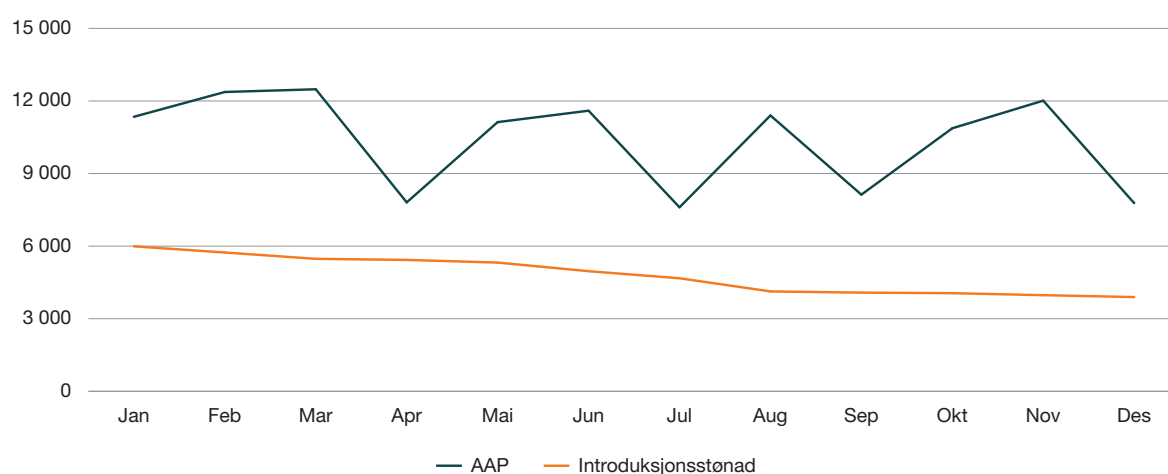
Utviklingen for de enkelte brukergruppene gjennom vedtaksmånedene i 2019 vises i tabellen nedenfor. Antallet alderspensjonister (eldre) har holdt seg på om lag samme nivå gjennom året, mens antallet uføre er redusert med noen hundre husstander for begge gruppene. For husstander med midlertidige trygdeytelser varierer antallet gjennom året som følge av måneder med tre utbetalinger av AAP, men antallet husstander per måned er redusert. Antallet husstander uten trygdeytelser, som er den største brukergruppen i bostøtteordningen, er lavere i desember enn i januar.

Utvikling i antall husstander etter brukergruppe per vedtaksmåned. 2019



Nedgangen i husstander med midlertidige ytelser gjennom året skyldes i stor grad nedgang i antall husstander med AAP og introduksjonsstønad. Dette kan sannsynligvis sees i sammenheng med innstramminger i regelverket for AAP¹⁾ og nedgangen i antall flyktninger som har medført færre deltakere på introduksjonsprogrammet²⁾.

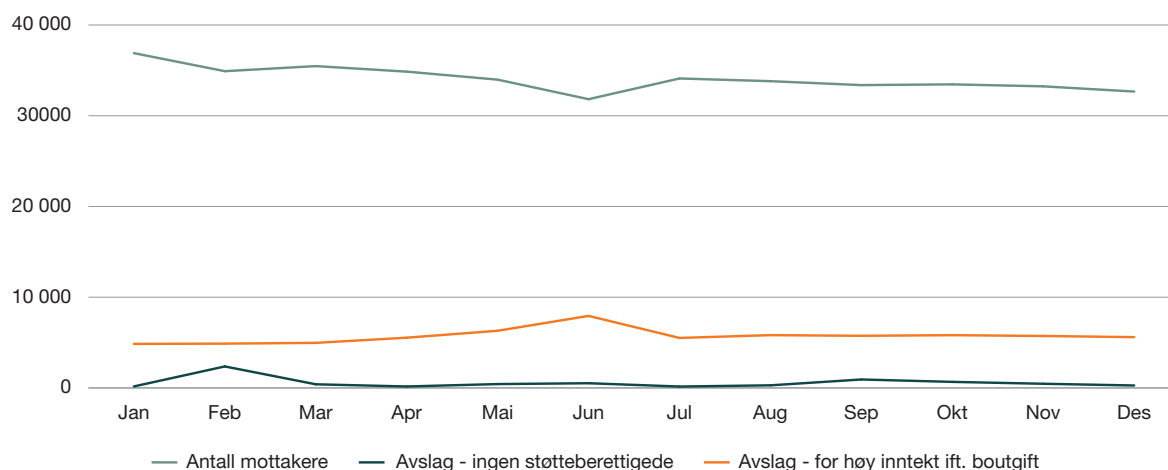
Utvikling i antall bostøttemottakere med AAP og introduksjonsstønad per vedtaksmåned. 2019



Hva gjelder nedgangen i antall husstander uten trygdeytelser som mottok bostøtte, så skiller spesielt to måneder seg ut, februar og juni. Nedgangen i juni er vanlig, og knytter seg til utbetaling i feriepenge, som medfører at flere husstander får en høyere bruttoinntekt og dermed får avslag på søknaden om bostøtte denne måneden.

Nedgangen i februar var derimot en permanent reduksjon som følge av at Husbanken for første gang kjørte kontroll mot Lånekassen. Studenter har som hovedregel ikke rett til bostøtte, og det er søker selv som har plikt til å oppgi om vedkommende er student i perioden det søkes bostøtte for. I februar 2019 kjørte Husbanken kontrollen opp mot et nytt vedtak for første gang. På bakgrunn av resultatene i denne kontrollen fikk om lag 2500 mottakere avslag på søknaden og det er en medvirkende årsak til at antall mottakere per måned har blitt redusert i 2019.

Utvikling i antall husstander med bostøtte og avslag (ingen støtteberettigede/for høy inntekt ift. boutgift) per vedtaksmåned. For brukergruppen «husstander uten trygdeytelser». 2019



Overgangsordninger – uføre

Det er 2 ulike overgangsordninger for bostøttmottakere som er uføre:

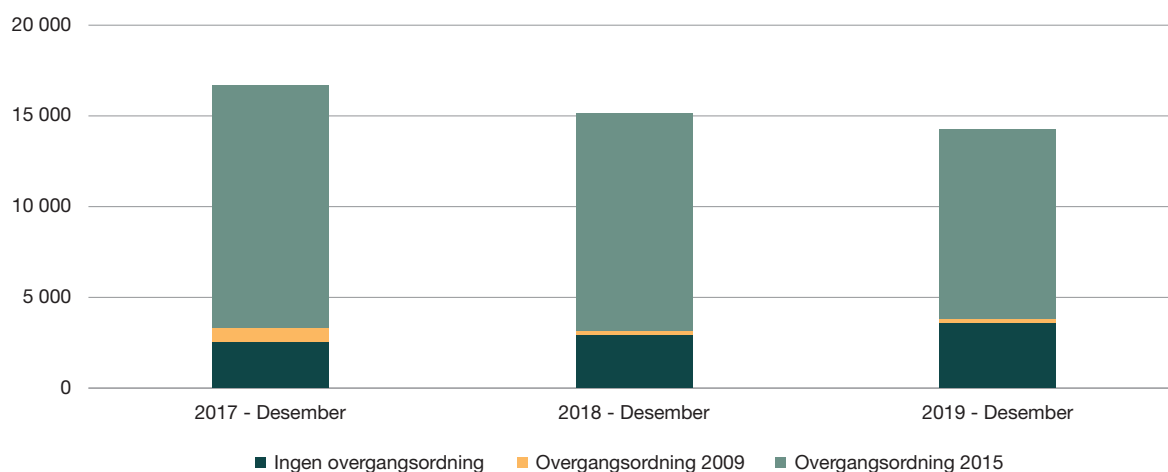
- Overgangsordningen fra 2009 som framkommer av bostøtteforskriften § 17
- Overgangsordningen fra 2015 som framkommer av bostøtteforskriften § 8

Det blir færre bostøttmottakere med uføretrygd, og også færre som omfattes av overgangsordningene. Per desember 2019 var det bare i overkant av 200 mottakere som var omfattet av overgangsordningen fra 2009. I 2019 ble disse mottakerne skjermet for etterutbetaling av trygd som følge av det årlige trygdeoppgjøret, for at de ikke skulle falle ut av overgangsordningen.

Antallet som er omfattet av overgangsordningen fra 2015 er redusert fra nesten 16 700 husstander i desember 2017 til i underkant av 14 300 i desember 2019. Den største nedgangen har vært blant de som har innvilget rettigheter som ung ufør.

Samtidig øker antallet husstander som ikke er omfattet av overgangsordninger. Dette er i stor grad husstander som har lavere trygd enn minstesats, eller er større husstander som dermed får en lavere omregnet inntekt og høyere boutgiftstak lagt til grunn ved beregning av bostøtte.

Utvikling i antall bostøttemottakere med uføretrygd etter overgangsordning. Desember 2017 – desember 2019



Private bokollektiv

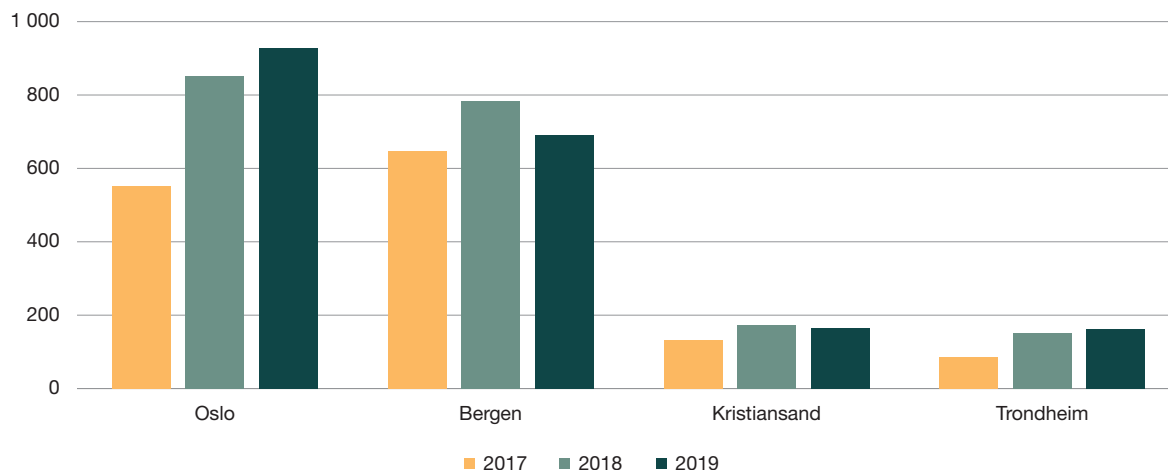
For å forenkle bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, åpnet regjeringen i 2016 for at vanskeligstilte i bokollektiv kunne motta bostøtte. Tiltaket har siden blitt videreført, og etter en økning i bruken fra 2017 til 2018 gikk antallet husstander noe ned i 2019.

Tabell 3 Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv. Antall, kroner, gjennomsnitt og andel. 2017 – 2019

	Antall husstander	Sum bostøtte	Gjennomsnitt bostøtte	Gjennomsnitt boutgifter pr. måned	Gjennomsnitt inntekter pr. måned	Andel med boutgifter over tak
2017	2 495	kr 29 106 588	kr 2 138	kr 5 432	kr 7 716	19,7 %
2018	3 079	kr 44 195 238	kr 2 297	kr 5 618	kr 7 179	21,6 %
2019	2 913	kr 42 606 173	kr 2 435	kr 5 783	kr 6 411	20,1 %

Det er de store byene som bruker private bokollektiv mest. I tabellen nedenfor ser man utviklingen fra 2017 til 2019 i de fire byene som hadde flest mottakere registrerte i privat bokollektiv. I 2017 hadde Bergen klart flest mottakere, men i 2018 og 2019 var det Oslo som hadde flest bostøttemottakere i private bokollektiv. Differansen mellom Oslo og Bergen har økt fra 2018 til 2019 ettersom Oslo har hatt en økning i antall husstander i private bokollektiv, mens Bergen har hatt en nedgang i samme periode.

Antall bostøttemottakere i private bokollektiv. 2017 – 2019



Prisjustering 2019

I 2017 ble det innført en ny prisjusteringsmodell som i større grad skal sørge for at bostøtten opprettholder realverdien fra år til år. Satsene ved beregning av egenandel justeres med grunnlag i gjennomsnittlig observert vekst i konsumprisindeksen (KPI) seneste 12-månedersperiode (mai-april), mens boutgiftstakene og andre satser knyttet til boutgifter, justeres i takt med et vektet gjennomsnitt av boutgiftskomponentene i konsumprisindeksen. Prisjusteringen av satsene i bostøtteregleverket skjer 1. juni hvert år.

Tabell 4 Prisjustering av inntekter og boutgifter i bostøtteordningen. Prosent. 2019

		Vekst i prosent
Prisjustering 2019	Innteksrelaterte størrelser	3,1
	Boutgiftsrelaterte størrelser (boutgiftstak)	1,7
Inntektsvekst 2019	Økning i månedslønn 2018-2019 (SSB)	3,7
	Folketrygdens grunnbeløp (G) 2018-2019	3,1
Boutgiftsvekst 2019	Betalt husleie*	1,8
	Beregnet husleie*	1,7
	Gjennomsnittlige boutgifter bostøttemottakere**	4,3

* SSB: Delkomponenter i konsumprisindeksen - siste 12 måneders endring per desember 2019

** Bostøtteregisteret - siste 12 måneders vekst per desember 2019

I 2017 var den prosentvise økningen i folketrygdens grunnbeløp (G), som ligger til grunn ved beregning av inntekt for mange bostøttemottakere, lavere enn vekstfaktoren for prisjustering av egenandelssatsene. Dette medførte at egenandelsberegningen for disse mottakerne ble relativt sett bedre enn før justeringen av G i mai.

I 2018 var derimot veksten i G høyere enn veksten i KPI, noe som medførte at en rekke mottakere måtte betale en relativt sett høyere egenandel enn før inntektsjusteringen. For 2019 kom prisjusteringen av de egenandelsrelaterte satsene ut på samme nivå som veksten i G.

Prisjustering av inntekt og vekst i folketrygdens grunnbeløp. 2017 – 2019



Hvis vi ser på hvordan dette slo ut i praksis i 2019 for to av gruppene hvis inntekt er knyttet til utviklingen i G, unge uføre og alderspensjonister, så gir det noe ulike utfall for deres bostøtteberegning.

Eksemplene nedenfor tar utgangspunkt i følgende to type husstander:

- Husstand som mottok bostøtte i både april 2019 og august 2019
- Enslig mottaker i kommunegruppe 4 med boutgifter over tak
- Den ene husstanden har inntekt lik minstesats for ung ufør, mens den andre har alderspensjon lik særskilt sats for enslige

For en ung ufør ble veksten i G lik som økning i satser knyttet til egenandel. På grunn av inntekstrekket som følger av overgangsordningen fra 2015, som ikke prisjusteres, blir inntektsveksten for den inntekten som bostøtten beregnes ut fra høyere enn den egentlige veksten. Dette medfører at denne eksempelhusstanden fikk en større andel av inntekten lagt til grunn som egenandel enn før justering. Ved beregning av bostøtte, som også legger til en økning i godkjente boutgifter, medførte en reduksjon på om lag 100 kroner i månedlig bostøtte.

Alderspensjonister følger veksten i G, men med et fratrekk på 0,75 prosentpoeng. Eksempelhusstanden nedenfor fikk dermed en reduksjon i andelen av inntekt som blir lagt til grunn som egenandel i beregning av bostøtte, enn før justering. Ved beregning av bostøtte medførte dette en liten økning i månedlig utbetalt bostøtte.

Tabell 5 Endring før og etter prisjustering/justering av G for eksempelhusstander. Kroner. 2019

	Utbetalt bostøtte	Inntekt	Egenandel	Boutgiftstak
Ung ufør - minstesats				
Før justering	kr 481	kr 281 930	kr 4 860	kr 5 512
Etter justering	kr 377	kr 290 587	kr 5 094	kr 5 605
Alderspensionist - særskilt sats enslige				
Før justering	kr 1 277	kr 194 196	kr 3 779	kr 5 512
Etter justering	kr 1 313	kr 198 828	kr 3 823	kr 5 605

Stortinget vedtok at minste pensjonsnivå, særskilt sats for enslige, skulle økes med 4000 kroner fra 1. september 2019. Bostøtteregelverket skulle samtidig tilpasses slik at denne økningen ikke medførte redusert bostøtte for de berørte alderspensionistene. Dette medførte i praksis at de fleste alderspensionister med særskilt sats enslige fikk en liten økning i utbetalt bostøtte.

Økning i boutgiftstak for husholdninger med flere personer

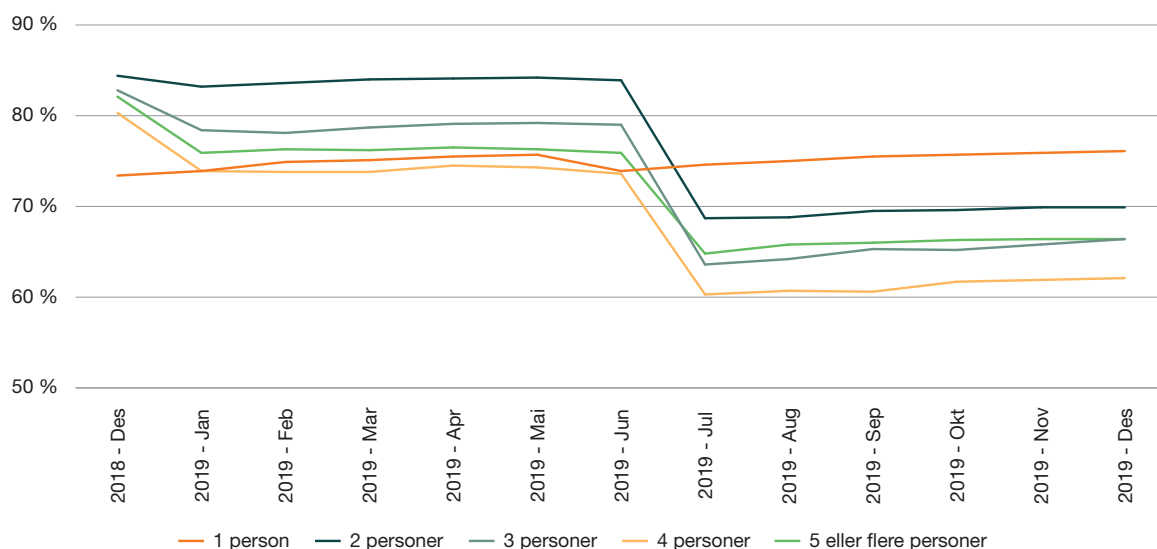
I tillegg til prisjustering i juni måned ble boutgiftstakene vedtatt økt ved to anledninger i 2019:

- Fra og med vedtaket i januar 2019 økte de årlige boutgiftstakene med følgende:
 - To personer: kr 1760
 - Tre personer: kr 3520
 - Fire personer: kr 5280
 - Fem personer eller flere: kr 7040
- Fra og med vedtaket i juli 2019 økte de årlige boutgiftstakene med kr 11 050 for alle husholdninger med flere personer.

Dette medførte at andelen mottakere med boutgifter over tak ble vesentlig redusert i to omganger for husholdninger med flere personer. I desember 2018 var andelen med boutgifter over tak over 80 prosent for alle husstandsstørrelser blant husholdninger med flere personer, mens den i samme måned i 2019 var under 70 prosent for alle husstandsstørrelser. For husstander med fire personer ble andelen redusert med over 18 prosentpoeng, fra 80 prosent til 62 prosent.

Enslige mottakere har nå den høyeste andelen med boutgifter over tak. Andelen over tak er økt fra 73 prosent i desember 2018 til 76 prosent i desember 2019.

Andel med boutgifter over tak per vedtaksmåned etter husstandsstørrelse. Desember 2018 – desember 2019*



* Vær obs på at y-aksen ikke starter på null.

Dersom vi tar utgangspunkt i at en husstand som mottok bostøtte før, og har boutgifter over tak også etter begge økningene, så får man det maksimale beløpet for hva økningene har utgjort i endret bostøtte (isolert). For en slik husstand har økningene i boutgiftstak utgjort om lag mellom kr 800 og 1100 i utbetalt bostøtte per måned, avhengig av husstandsstørrelse.

Tabell 6 Maksimal økning i utbetalt månedlig bostøtte for den enkelte økning etter husstandsstørrelse. Kroner

	2 personer	3 personer	4 personer	5 eller flere personer
Økning januar 2019	kr 108	kr 216	kr 324	kr 432
Økning juli 2019	kr 679	kr 679	kr 679	kr 679
Total økning	kr 787	kr 895	kr 1 003	kr 1 111

Boutgiftstak sammenlignet med tall fra leiemarkedsundersøkelsen

Boutgiftstaket er den høyeste boutgiften man kan få lagt til grunn ved beregning av bostøtte. Gjennom en differensiering på kommunegrupper og antall personer i husstanden skal boutgiftstaket reflektere et rimelig boutgiftsnivå. Hensikten er å avgrense bostøtten mot dyre boliger.

Tabell 7 Kommunegrupper per 01.01.2019

Kommunegruppe	Kommuner
1	Oslo
2	Bergen, Trondheim, Tromsø, Stavanger, Bærum
3	Kristiansand, Skedsmo, Frogn, Lørenskog, Oppegård, Asker, Nesodden, Sola og Sandnes
4	Resten av landet

Tabell 8 Boutgiftstak per måned, 2. halvår 2019

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer
Kommunegruppe 1	kr 7 541	kr 9 306	kr 10 151	kr 10 995	kr 11 840
Kommunegruppe 2	kr 6 925	kr 8 690	kr 9 535	kr 10 379	kr 11 224
Kommunegruppe 3	kr 6 485	kr 8 251	kr 9 095	kr 9 939	kr 10 784
Kommunegruppe 4	kr 5 605	kr 7 370	kr 8 215	kr 9 059	kr 9 904

Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) til Statistisk sentralbyrå opererer med noen andre definisjoner på geografi og husstandsstørrelse, og hva som måles med hensyn til boutgifter og leiepris. Med noen antakelser kan tallene likevel gi grunnlag for sammenligning av boutgiftnivå.

Tabell 9 Gjennomsnittlig månedlig leie (LMU). Kroner. 2019

	Hele landet	Oslo og Bærum kommune	Akershus fylke utenom Bærum kommune	Bergen kommune	Trondheim kommune	Stavanger kommune	Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere	Tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere	Tettsteder med 200-1 999 innbyggere og bosatte i spredtbygde strøk
1 rom	kr 7 890	kr 8 930	kr 8 250	kr 7 440	kr 6 280	kr 5 900	..
2 rom	kr 9 060	kr 11 650	kr 9 300	kr 8 860	kr 9 360	kr 8 460	kr 7 820	kr 6 710	kr 5 880
3 rom	kr 10 580	kr 14 100	kr 10 600	kr 10 710	kr 11 330	kr 10 500	kr 9 170	kr 7 850	kr 6 850
4 rom	kr 11 710	kr 17 150	kr 11 580	kr 13 070	kr 13 480	kr 12 030	kr 10 260	kr 8 760	kr 7 190
5 rom eller flere	kr 12 880	kr 21 430	kr 11 810	kr 16 410	kr 18 130	..	kr 12 130	kr 9 550	kr 7 690

For å sammenligne tar vi utgangspunkt i at leieboliger med 1 rom tilsvarende boutgiftstak for husstander med 1 person. Geografisk sammenligner vi boutgiftstaket til Oslo med LMU for både Oslo og Bærum, selv om dette ikke blir helt presist i og med at Bærum er i en kommunegruppe med lavere tillegg i boutgiftstaket. I kommunegruppe 4 er de gjennomsnittlige boutgifter svært varierende fra kommune til kommune, da kommunegruppen inneholder ulike kommunestørrelser med varierende prisnivå. I sammenligningen nedenfor tar vi utgangspunkt i en mindre kommune når vi sammenligner boutgiftstaket for denne kommunegruppen.

Sammenligningen i tabell 10 viser noen tendenser:

- Differansen virker å være størst i Oslo.
- Differansen øker betraktelig med husstandens størrelse.
- For husstander i mellomstore tettsteder (2 000 – 19 999 innbyggere) er boutgiftstakene i større grad på nivå med leieprisnivået, og noe høyere for større husstander.

Sammenlignet med i fjor, er differansen mindre for husholdninger med flere personer i alle kommunegruppene. Dette skyldes, som tidligere nevnt i analysen, i hovedsak økningene i boutgiftstakene i 2019. Endringen slår sterkest ut for de større husholdningene. Det var ingen endringer i boutgiftstakene for en-personshusholdninger utover den årlige prisjusteringen, så for denne gruppen har differansen mellom boutgiftstak og boutgifter i LMU blitt større enn i fjor.

Tabell 10 : Differanse mellom gjeldene boutgiftstak og gjennomsnittlig månedlig leie (LMU). Kroner. Per 01.07.2019

	1 rom / 1 person	2 rom / 2 personer	3 rom / 3 personer	4 rom / 4 personer	5 rom / 5 personer (eller flere)
Differanse boutgiftstak Oslo - LMU Oslo og Bærum	- 1 389	- 2 344	- 3 949	- 6 155	- 9 590
Differanse boutgiftstak Bergen - LMU Bergen	- 515	- 170	- 1 175	- 2 691	- 5 186
Differanse boutgiftstak kommunegruppe 4 - LMU "Tettsteder med 2 000- 19 999 innbyggere"	- 295	660	365	299	354

Boutgiftsbelastning

Husbanken beregner boutgiftsbelastning ved å se på gjennomsnittlige boutgifter som andel av gjennomsnittlig bruttoinntekt, som ligger til grunn for bostøtteberegningen. Bostøtte legges så til bruttoinntekten for å beregne boutgiftsbelastning med bostøtte. Formelen benyttet i beregningene er som følger:

$$i) \text{ Boutgiftsbelastning uten bostøtte} = \frac{\text{Boutgifter}}{\text{Bruttoinntekt}}$$

$$ii) \text{ Boutgiftsbelastning med bostøtte} = \frac{\text{Boutgifter}}{(\text{Bruttoinntekt} + \text{bostøtte})}$$

Bostøttemottakerne har i gjennomsnitt veldig høy boutgiftsbelastning, og den har siden 2014 økt med 14 prosentpoeng, uten bostøtte. Bostøttemottakerne har hatt en økende boutgiftbelastning både uten og med bostøtte, med unntak av en liten nedgang i 2017. Boutgiftbelastningen er svært høy fordi en del mottakere har svært lav eller ingen inntekter, og andelen av mottakere uten inntekter har økt. I tillegg inkluderes ikke alle typer inntekter i beregningen av inntektsgrunnlaget³⁾. Andre typer inntekter kan være barnebidrag, barnetrygd, kontantstøtte eller sosialhjelp. Boutgiftsbelastningen kan derfor være noe misvisende, og vil for mange husstander være noe lavere.

Tabell 11 Boutgiftsbelastning med og uten bostøtte. Prosent. 2014 – 2019

	Boutgiftsbelastning uten bostøtte	Boutgiftsbelastning med bostøtte
2014	59 %	50 %
2015	64 %	53 %
2016	69 %	57 %
2017	69 %	56 %
2018	71 %	58 %
2019	74 %	59 %

Utviklingen i boutgiftsbelastning uten og med bostøtte slår ulikt ut over tid for ulike husstandsstørrelser. Husholdninger med en person, som utgjør de fleste bostøttmottakerne, har hatt en økning i boutgiftsbelastning. Det var en nedgang på to prosentpoeng i 2017, men nivået belastningen er nå høyere enn tidligere. For husholdninger med flere personer ser bildet noe annerledes ut. Økningen i boutgiftsbelastning i

samme periode har vært lavere. I 2019 ble boutgiftstakene økt for husholdninger med flere personer, noe som har resultert i lavere boutgiftsbelastning for denne gruppen i 2019 sammenlignet de to foregående årene.

Tabell 12 Boutgiftsbelastning før og etter bostøtte for en- og fire-personshusholdninger. Prosent. 2014 – 2019

	En-personshusholdninger - boutgiftsbelastning:		Fire-personshusholdninger - boutgiftsbelastning:	
	Uten bostøtte	Med bostøtte	Uten bostøtte	Med bostøtte
2014	54 %	46 %	77 %	60 %
2015	58 %	50 %	84 %	64 %
2016	64 %	54 %	85 %	64 %
2017	62 %	52 %	88 %	66 %
2018	65 %	54 %	89 %	67 %
2019	68 %	56 %	89 %	65 %

Inntektsgrenser og EU-60

Inntektsgrensen i bostøtten utledes av satsene for egenandel og boutgifter. Grensene viser hvor høy bruttoinntekt man maksimalt kan ha, og fortsatt være berettiget til å motta bostøtte. Hvor høy grense hver enkelt husstand har avhenger av hvilken kommunegruppe man tilhører, og hvor mange personer husstanden består i, uten å skille på barn og voksen.

EU-60 er et mål på fattigdom som viser en grense basert på 60 prosent av medianinntekten, *etter* skatt, i befolkningen. For å kunne sammenligne inntekten til husholdninger med ulik størrelse og sammensetning, justeres husholdningsinntekten ved hjelp av en ekvivalensskala, eller forbruksenheter. Det er de inntektene vi ser i tabell 13. EU-skalaen skiller på hvorvidt medlemmene i husstanden er voksne eller barn. For å kunne sammenligne EU-60 grensene med inntektsgrensene i bostøtten, er det foretatt noen justeringer sammenliknet med analyser i foregående årsrapporter⁴).

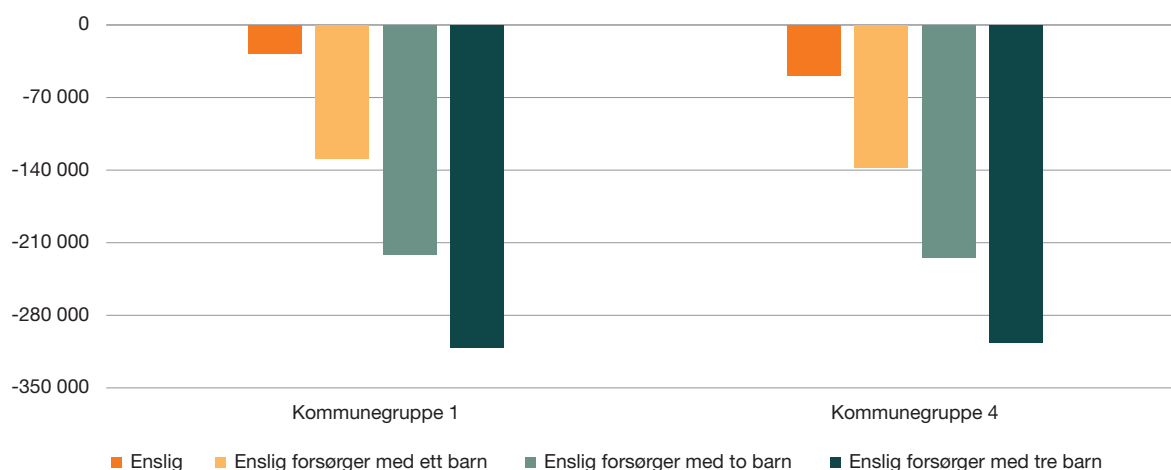
Tabell 13 Fattigdomsgrenser med EU-60 definisjonen fordelt på kategorisering av husstandsstørrelser. Antall og kroner. 2019

EU-60 kategorisering	EU-60 inntektsgrense, i kr	Tilsvarende bostøttekategorisering	Inntektsgrenser i bostøtten (kommunegruppe 4), i kr
Enslig	235 252	1 person	218 940
Enslig forsørger med ett barn	305 910	2 personer	267 492
Enslig forsørger med to barn	376 465	3 personer	304 092
Enslig forsørger med tre barn	447 020	4 personer	342 300

For å sammenligne inntektsgrensene, benytter vi kommunegruppe 1 med høyeste inntektsgrenser (Oslo) og kommunegruppe 4 med de laveste inntektsgrensene (Resten av landet). Til sammen utgjør disse rammene for den minste og største differansen mellom inntektsgrensene i bostøtte og EU-60. Figur 9 viser denne differansen.

Inntektsgrensene i bostøtteordningen ligger godt under EU-60 grensene for måling av fattigdom, for alle husholdningsstørrelser og alle kommunegrupper. Differansen øker med husholdningsstørrelse, og er betydelig større når EU-60 grensene sammenlignes med bostøttegrensene i kommunegruppe 4, med de laveste inntektsgrensene i landet. For eksempel ligger inntektsgrensen for en husholdning på fire personer om lag 105 000 kroner lavere enn den sammenlignbare grensen i EU-60.

Differansen mellom inntettsgrensene i bostøtte og fattigdomsgrensene målt ved EU-60, fordelt på to kommunegrupper og husholdningsstørrelse



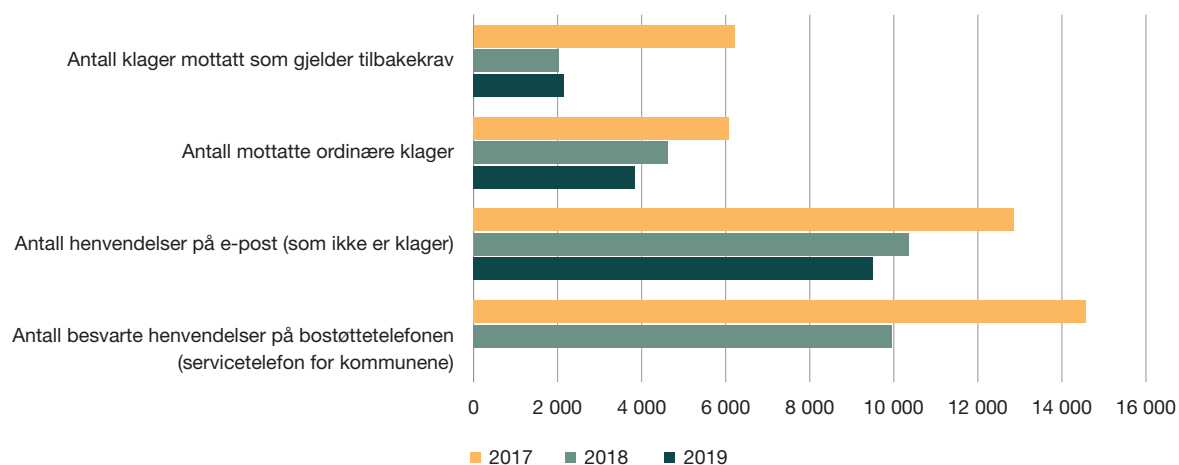
Klager, etterkontroll og ny beregning

Fra 2017 har Husbanken innhentet månedlige inntekter fra Skatteetatens a-register. Ved å bruke nyere inntektsopplysninger i beregningen, har bostøtten blitt mer presis. Bostøtten beregnes i samsvar med gjeldende månedsinntekt, noe som samtidig medfører at langt færre får krav om å betale tilbake bostøtte.

Klager

Husbanken merker effekten av nytt regelverk for faktisk inntekt ved at det blir færre klager og færre henvendelser både fra søkere og kommunene. Bruk av faktisk månedlig inntekt i beregningen, gjør at flere søkere får bostøtte til rett tid og gjør det enklere for søkere å kjenne igjen inntektsgrunnlaget som er brukt. Økt bruk av e-søknaden bidrar også til å øke kvaliteten på søknadene. Samtidig har det vært en viss økning knyttet til klager som gjelder tilbakekrav som følge av etterkontroll mot Lånekassen.

Oversikt over mottatte henvendelser og klager – 2017, 2018 og 2019



Ny beregning

Alle som har hatt endringer i den månedlige inntekten som er innrapportert til Skatteetaten, i én eller flere måneder i 2019, får en ny beregning for måneder med endringer. Dette blir gjort hver måned før ordinær hovedkjøring av bostøtteutbetalinger.

Tabell 14 Utbetalinger av krav og restkrav ved nyberegning. kroner. 2017 – 2019

Ny beregning	Antall utbetalinger	Sum utbetaling (i 1 000 kr)	Antall krav	Sum krav (i 1 000 kr)	Antall restkrav	Sum restkrav (i 1 000 kr)
2017	1 250	1 909	2 519	7 030	1 060	2 905
2018	1 414	3 042	2 793	7 897	9 79	2 647
2019	1 622	2 909	3 100	9 411	1 284	3 786

Etterkontroll

Etterkontrollen for utbetalt bostøtte i 2017 ble noe forsinket på grunn av tekniske utfordringer, og ble gjennomført først høsten 2019. Om lag 2700 husstander hadde mottatt om lag 37 millioner kroner for mye i bostøtte, mens 3400 husstander har fått om lag 14 millioner kroner for lite.

Volumet er vesentlig lavere enn tidligere etterkontroller, da opplysninger om inntekt på søknaden om bostøtte ble hentet fra siste tilgjengelige skatteoppgjør. Til sammenlikning ble det i etterkontrollen for bostøtte utbetalt i 2016, etablert krav på i alt 214 millioner kroner til 9100 mottakere.

- 1) <https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/statistikk/aap-nedsatt-arbeidsevne-og-uforetrygd-statistikk/nyheter/stadig-faerre-far-arbeidsavklaringspengar>)
- 2) https://www.imdi.no/tall-og-statistikk/steder/F00/befolkning/bosatt_anmodede/historikk). Tall for antall deltakere på introduksjonsprogrammet er ikke publisert pr. 22.01.20.)
- 3) Se tabell 2 for inntekter som inkluderes i beregningen av inntektsgrunnlaget.)
- 4) Siste oppdaterte EU-60 grenser er fra 2018. Disse er fremskrevet til 2019-nivå ved å justere 2018-nivåene med samme faktor som prisjusteringen i de innteksrelaterte faktorene i bostøtteberegningen. Siden EU-60 grensene er inntekt etter skatt, og bostøttegrensene er bruttoinntekt, er bostøtteinntektene fratrukket en beregnet skatteandel ved bruk av skattekalkulator. Nettoinntekten er så justert for med EUs ekvivalensskala for å kunne direkte sammenlignes med EU-60 grensene.)

Vedlegg 2

Analyse av startlån

Vedlegg 2: Analyse av startlån

Hovedfunn

Barnefamilier er prioritert innenfor startlån. I 2019 var andelen barnefamilier som fikk 57 prosent, opp fra 51 prosent i 2018. En ekstrabevilgning av tilskudd til etablering på 110 millioner kroner til barnefamilier bidro til økningen.

I 2012 ble det utbetalt startlån til over 12 500 husstander. En stor andel av husstandene som tok opp lån var på det tidspunkt førstegangsetablerere uten egenkapital, men med gode inntektsutsikter. Disse har fra 2014 ikke vært i målgruppen for startlån, noe som førte til nesten en halvering av antall mottakere. Fra 2016 er imidlertid trenden snudd, og i 2019 fikk 354 flere vanskeligstilte husstander startlån enn i 2018.

Andre funn er:

- Tre fjerdedeler av startlånet går til kjøp av bolig og 17 prosent til refinansiering.
- Startlånet har en utpreget lavinntektsprofil. Over 80 prosent av husstandene har inntekt under 300 000 kroner.
- Startlånet brukes i hovedsak som hjelp til å flytte fra leid til eid bolig. Det gjelder 60 prosent av alle startlån. Noe over en femtedel av disse kommer fra kommunal bolig.
- Kommunene utnytter fleksibiliteten i startlånet. Nærmere 30 prosent av lånene har en løpetid på over 35 år og nesten halvparten har fastrente.
- Tapene på startlån er små. I 2019 ble det registrert brutto tap på til sammen 21 millioner kroner. Dette tapstallet omfatter både kommunenes trekk på avsatte tapsfond og Husbankens tap. Samlede utlån var ved årsskiftet 62,5 milliarder kroner.

Hva er startlån?

Startlånordningen ble etablert i 2003. Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Startlån gis til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre barnefamilier, enslige, personer med nedsatt funksjonsevne, flykninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Boligen det gis lån til, skal være egnet for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. I mange tilfeller bidrar også kommunene med hjelp til besiktigelse, budrunder mv. i forbindelse med kjøpet.

Fra 1.april 2014 ble målgruppen snevret inn ved at unge førstegangsetablerende med gode inntektsutsikter ble tatt ut.

Startlån skal gis til husstander som forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske muligheter husstandens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir. Det er en forutsetning at husstanden må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Det kan gis startlån selv om ikke kravet om sparing er oppfylt i disse tilfellene:

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det.
- Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin.

- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.
- Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Fra 2014 ble det også anledning til å gi inntil 50 års løpetid i særlige tilfeller.

Bakgrunnen for å ta ut unge førstegangsetablerende var blant annet den sterke gjeldsveksten blant husstandene i Norge. Man vurderte det slik at de boligsosiale hensyn teller sterkere for varig vanskeligstilte enn for unge førstegangsetablerende som har mulighet for sparing til den egenkapitalen som vanlige banker krever. Samtidig vil et økt fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet gi mulighet for å utløse et potensial for økt eieretablering i denne målgruppen, et potensial som blant andre NOVA har dokumentert¹⁾.

Elektronisk søknads- og saksbehandling

I 2016 ble et nytt elektronisk søknadssystem for startlån og tilskudd til etablering og tilpasning introdusert. I 2017 ble kommunene tilbudt Startskudd, et elektronisk søknadsbehandlingssystem der søknadsdata fra søknadssystemet importeres automatisk. Fra 2020 er bruk av Startskudd obligatorisk for alle kommuner.

I 2019 mottok kommunene 28 400 søknader elektronisk. Det utgjorde 89 prosent av alle startlånsøknader. I 2018 mottok kommunene 22 400 søknader med en andel på 79 prosent. I 2019 ble det gjort 22 000 vedtak (tilsagn og avslag) om startlån i Startskudd. Samlet antall vedtak om startlån var 31 800. Andel vedtak som er gjort i Startskudd er dermed 69 prosent, noe som betyr at de fleste kommunene allerede er godt i gang med å bruke Startskudd. I tilknytning til dette systemet er det også utviklet en egen e-læringsmodul som blir tilbudt via nettportalen Veiviseren. I 2018 deltok 351 på dette kurset og i 2019 var det 225. Det forventes at dette samlet vil bidra til kompetanseoppbygging i kommunene, økt interesse for å bruke startlån i kommunenes boligsosiale arbeid og til en mer lik praksis på tvers av kommunegrensene.

Ny forskning om startlån

Oslo Economics har utredet²⁾ tiltak for å bedre boforhold for barnefamilier. Ett av de foreslått tiltakene var å bedre lånebetingelsene for startlån slik at 2000 flere hushold som ville fått avslag på startlån på grunn av manglende betjeningsevne, ved å få startlån likevel kunne kjøpe seg en egnet bolig. Det ble gjennomført en samfunnsøkonomisk analyse av tiltak der konklusjonen var at:

«en endring av startlånsordningen har potensial til å ha positive konsekvenser for brukerne, hovedsakelig som følge av tiltakets relativt sikre effekt på barnefamiliens bostabilitet. En endring av startlånsordningen vil derimot ha en forventet svakere og mer usikker effekt på bomiljø enn på bostabilitet, og dette medfører også usikkerhet knyttet til de totale nyttevirkningene for barnefamilier.»

Alt i alt regner Oslo Economics likevel med at:

«Sett i lys av brukereffektene nyttevirkninger indikerer resultatet likevel at en endring av startlån vil bidra til å gi barn bedre oppvekstvilkår gjennom trygge rammer, stabile relasjoner og økt psykisk- og sosialt velvære i oppveksten. På lang sikt vil dette ha positiv effekt på de unges arbeidsmuligheter og psykiske helse.»

I 2019 gjennomførte Agenda Kaupang en nullpunktsmåling ved innføringen av Startskudd som obligatorisk system for saksbehandling av startlån. I rapporten ble det presentert et indikatorsett som nullpunktsmålingen og seinere effektmålinger burde baseres på. Dette tar utgangspunkt i følgende:

- Løsningens innholdsmessige brukervennlighet, det vil si om selve innholdet i løsningen (tekster, skjemaer, veiledninger mv.) er lettforståelig og fyllestgjørende.
- Funksjonell brukervennlighet, det vil si hvordan løsningen fungerer teknisk.
- Gevinster i form av redusert tidsbruk per søknad.
- En mer målrettet bruk av startlån.

Viktig boligsosialt virkemiddel for økt eieretablering

Startlånet har siden etableringen i 2003 blitt et viktig boligsosialt virkemiddel. Utviklingen fra 2008 har vært slik:

Tabell 1 Historisk utvikling av utbetalte startlån. Antall og kroner. 2008 – 2019

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antall lån	6 481	7 798	9 492	10 771	12 514	11 310	8 806	7 316	6 945	6 905	6 900	7 254
Beløp	3 999	4 651	5 402	6 057	7 019	6 902	6 089	6 123	6 848	8 465	9 263	10 491

Det har vært en uavbrutt vekst fra 2007 til 2012. Fra 2012 har det imidlertid vært en nedgang. I antall lån var det en nedgang fra 2012 til 2018 på 45 prosent, nesten en halvering. I 2014 kom forskriftsendringen, men nedgangen begynte allerede i 2013, noe som nok reflekterer at kommunene allerede da ble bedt om å prioritere startlåntildelingen i samsvar med den bebudede forskriftsendringen. I tillegg til forskriftsendringen kan Finansdepartementets innstramminger ha bidratt til nedgangen. Siden 2016 har det imidlertid vært en utflating, som nå ser ut til å ha snudd til en vekst. Det ble utbetalt nærmere 350 flere startlån i 2019 enn i 2018, en vekst på nesten 5 prosent.

Utviklingen i beløp har imidlertid vist et annet forløp. En svak nedgang fra 2012 snudde i 2014 til en oppgang som har skutt fart fra 2016. (Gjennomsnittlig økning på 15 prosent i perioden 2016 til 2019). Dette skyldes at gruppen varig vanskeligstilte i større grad får fullfinansiert boligen med startlån (pluss eventuelt tilskudd til etablering), mens gruppen unge førstegangsetablerende i stor grad benyttet startlån som topplån, jf. nærmere omtale under «Samfinansiering». I tillegg har det vært en betydelig prisstigning på boliger i mange områder i hele denne perioden.

Startlån utgjør en svært lav andel av totalt utestående boliglån i Norge. I tillegg gjelder at hovedmålgruppen for startlån er de med langvarige finansieringsproblemer, altså husstander som ikke nå eller seinere vil kunne få et privat banklån. Dermed vil ikke startlån konkurrere med vanlig bankfinansiering. Startlån har en supplerende rolle i kredittmarkedet.

Startlån – tre fjerdedeler til kjøp av bolig

Startlån benyttes vanligvis til kjøp av brukt bolig. I 2019 gjaldt dette for 75 prosent av antall lån. Startlån kan også benyttes til refinansiering. I 2019 var andelen startlån til refinansiering 17 prosent. Andelene til de ulike formålene har vært relativt stabile over tid. Sammenlikner vi kjøp og refinansiering har andelen til kjøp økt noe de tre siste åra mens andel refinansiering er blitt noe redusert. Dette kan ha noe med det sterke fokuset på å bistå vanskeligstilte barnefamilier med å skaffe seg en eid bolig. Samtidig kan det se ut som problemer med å beholde boligen ikke har økt.

Startlån kan også benyttes til utbedring og kombinasjonen kjøp og utbedring. Det er et godt alternativ for enkelte husstander. Startlån til utbedring bidrar til at for eksempel familier med barn med nedsatt funksjonsevne kan flytte til en egnet bolig der kostnadene ved tilpasning er overkommelige. Denne andelen har vært ganske stabil de siste årene. Startlån bidrar dermed sammen med tilskudd til tilpasning, prosjektering, heis og grunnlån til at eksisterende boligmasse blir mer tilgjengelig. Startlån kan videre gis som topplån ved oppføring av ny bolig. Startlån til nyoppføring er imidlertid svært lite benyttet.

Tabell 2 Utbetalte startlån etter formål. Andel. 2014 – 2019

Tiltak	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kjøp av bolig	77 %	74 %	71 %	71 %	73 %	75 %
Refinansiering	14 %	17 %	19 %	20 %	19 %	17 %
Utbedring/tilpasning av bolig	6 %	7 %	8 %	8 %	7 %	7 %
Nyoppføring	3 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %

Hvem får startlån?

Tabell 3 Startlån fordelt på inntektsgrupper (kr), korrigert for forbruksenhet. Andel. 2015 – 2019

	Under 200 000	200 – 300 000	300 – 400 000	400 – 500 000	500 – 600 000
Andel antall lån 2015	22 %	50 %	21 %	6 %	1 %
Andel antall lån 2016	21 %	51 %	21 %	5 %	2 %
Andel antall lån 2017	20 %	52 %	21 %	5 %	2 %
Andel antall lån 2018	23 %	54 %	18 %	4 %	1 %
Andel antall lån 2019	29 %	52 %	15 %	3 %	1 %

Tabellen viser hvordan startlånemottakerne fordeler seg etter husstandens inntekt. Samtidig med inntektsopplysninger registreres også antall medlemmer i husstanden, herunder antall barn. Husstandsinnkomsten er korrigert for forbruksenhet der første voksne teller som 1, andre voksne som 0,5 og hvert barn som 0,3.

Dette gir en inntektsfordeling av startlånet med 96 prosent av husstandene under 400 000 kroner (2019) og 81 prosent under 300 000 kroner. Disse andelene har vært stabile i perioden 2015 – 2017, men i 2018 og 2019 har det skjedd en forskyvning mot de lavere inntektene. I 2019 var det en økning for den aller laveste inntektsgruppen med 6 prosentpoeng. Vi kan dermed konkludere med at startlån er en ordning som i overveiende grad retter seg mot lavinntektsgrupper og i økende grad også mot de mest vanskeligstilte. Dette er i tråd med forskriftsendringen der man i økende grad vektlegger muligheten for at varig vanskeligstilte med lav inntekt kan få startlån. Rapporten «Hva er god startlånpraksis»³⁾ viser at man ved en kompetent bankfaglig vurdering, ved å utnytte fleksibiliteten i startlånet kombinert med gode kartleggings- og oppfølgingsrutiner kan bidra til at lavinntektsgrupper kan kjøpe egen bolig. Det kan se ut som kommunene blir stadig flinkere til å utnytte disse mulighetene.

Tabell 4 Startlån fordelt på husstandstyper. Antall og andel. 2016 – 2019

	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018	Antall 2019	Andel 2019
Enslige	2 907	42 %	2 747	42 %	2 694	39 %	2 676	37 %
Enslige med barn	1 717	25 %	1 874	25 %	2 078	30 %	2 298	32 %
Flere voksne	523	8 %	492	8 %	418	6 %	438	6 %
Flere voksne m/barn	1 798	26 %	1 792	26 %	1 710	25 %	1 842	25 %

I 2019 gikk litt over halvparten av alle startlån til barnefamilier (57 prosent). Denne andelen har vært ganske stabil i perioden 2015-2017, men steg med seks prosentpoeng fra 2017, i tråd med en prioritering av barnefamilier. Fra 2018 er det særlig gruppen enslig forsørger med barn at økningen i andelen har vært sterkest. Antall barnefamilier som fikk startlån i 2019 økte fra 2018 med om lag 350 familier, nesten en tredobling i forhold til økningen fra 2017 til 2018.

Prioriteringen av barnefamilier er i tråd med den nasjonale boligsosiale strategien Bolig for velferd. Startlån er et godt og effektivt virkemiddel for å kunne skape stabile og gode oppvekstforhold for barn gjennom en eieetablering i gode bomiljø.

Tabell 5 Startlån fordelt på aldersgrupper. Antall og andel. 2016 – 2019

Aldersgruppe	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018	Antall 2019	Andel 2019
0-24	554	8 %	539	8 %	468	7 %	474	7 %
25-34	1 918	28 %	1 903	28 %	1 928	28 %	2 200	30 %
35-66	4 193	60 %	4 201	61 %	4 246	62 %	4 290	59 %
Over 67	273	4 %	256	4 %	258	4 %	289	4 %
Ukjent	7	0 %	6	0 %	0		1	0 %

Andelene innenfor de ulike aldersgruppene har vært stort sett stabile i de siste åra. En mindre forskyvning mot yngre aldersgrupper fra 2018 til 2019 kan ha med prioriteringen av barnefamilier å gjøre.

Lånebetingelser⁴⁾

Lengre løpetid og økt bruk av fastrente er hensiktsmessige grep for å redusere risikoen for lavinntektshusstander som søker om startlån. Gjennom lengre løpetid reduseres terminbeløpene og ved bruk av fastrente legges fastrenten til grunn i beregningen uten å måtte legge til en kalkulasjonsrente som man gjør ved flytende rente. Det gir økt tilgang til kreditt. I forbindelse med forskriftsendringen ble det gitt anledning til i særlige tilfeller å gi inntil 50 års løpetid. Lang løpetid og fastrente kan også redusere behovet for tilskudd.

Tabell 6 Startlån - løpetid ved utbetalingstidspunkt. Andel. 2015 – 2019

Avtalt løpetid	2015	2016	2017	2018	2019
Inntil 10 år	5 %	4 %	4 %	3 %	3 %
11 – 20 år	16 %	13 %	11 %	11 %	10 %
21 – 25 år	22 %	18 %	14 %	13 %	11 %
26 – 30 år	45 %	44 %	45 %	41 %	42 %
31 – 35 år	2 %	3 %	4 %	5 %	5 %
36 – 40 år	4 %	1 %	8 %	9 %	9 %
41 – 45 år	1 %	3 %	5 %	5 %	4 %
46 – 50 år	4 %	9 %	10 %	14 %	15 %

Det har skjedd en sterk forskyvning mot økte løpetider for startlån de siste åra, men det kan se ut som dette har stabilisert seg noe nå. Fra 2015 til 2019 har andel lån med løpetid med mer enn 30 år økt med hele 22 prosentpoeng, og andel med løpetid 41 år og over har økt med 14 prosentpoeng. Dette viser at kommunene tar i bruk fleksibiliteten som ligger i startlånordningen for at flest mulig vanskeligstilte skal få anledning til å kjøpe egen bolig.

Tabell 7 Utbetalte startlån etter rentetype ved utbetalingstidspunkt. Andel. 2015 – 2019

Avtalt rentetype	2015	2016	2017	2018	2019
Fast	23 %	28 %	32 %	46 %	48 %
Flytende	77 %	72 %	68 %	54 %	52 %

Det er en økende bruk av fastrente, fra 2015 en økning på 25 prosentpoeng. I 2019 ble nesten halvparten av lånene gitt med fastrente. Fastrente gir husholdet mer forutsigbare låneutgifter. Ved bruk av fastrente er det som nevnt over ikke nødvendig å legge inn et rentepåslag før betjeningsevnen beregnes, noe som gir innvilgelse av startlån for flere lavinntektshushold.

Samfinansiering

Da startlånet ble innført i 2003 ble det forutsatt at private banker tok mest mulig av grunnfinansieringen og at kommunene tok toppfinansieringen med startlån. Det er et prinsipp at startlån ikke skal gis i større utstrekning enn det som er nødvendig. For enkelte vil også et slikt banklån være en naturlig inngang for å etablere en fast bankforbindelse. Kommunen bør derfor vurdere samfinansiering med privat bank.

For å dempe presset i boligmarkedet og unngå at norske hushold blir altfor gjeldsutsatte, har myndighetene strammet inn på bankenes muligheter til å gi boliglån. Bankene har blant annet ikke anledning til å gi mer lån enn 85 prosent av boligens verdi. Inntil nylig var det mulig å benytte startlån sammen med bankens grunnfinansiering etter en særlig forsvarlighetsvurdering. Nå er denne muligheten falt bort. I stedet har bankene fått anledning til å fravike kravene i 10 prosent av volumet av innvilgede lån (8 prosent i Oslo). Det er åpnet for at dette kan gjelde for saker med samfinansiering med startlån.

Etter forskriftsendringen for startlån er imidlertid samfinansiering med bank blitt et mindre aktuelt alternativ. Samfinansieringsandelen var tidligere størst blant gruppen unge førstegangsetablerere. Dette var attraktive kunder for bankene fordi de fleste vil øke sin inntekt i årene som fulgte långivningen. Ved samfinansiering med startlån må bankene bruke av sin kvote for unntak. Bankene synes å bruke denne kvoten på gode kunder, med andre ord på kunder som har et potensial til å være en attraktiv kunde i fremtiden, trolig unge i etableringsfasen med et godt inntektspotensial. Startlånkundene er trolig mindre attraktive.

Tabell 8 Samfinansiering og fullfinansiering. Antall og andel. 2010 – 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antall saker med bare startlån	4 950	5 604	5 660	5 635	5 143	5 077	5 532	5 921	6 055	6 460
Antall saker med samfinansiering	4 487	5 201	6 581	5 675	3 663	2 239	1 413	981	845	794
Andel med samfinansiering	48 %	48 %	54 %	50 %	42 %	31 %	20 %	14 %	12 %	11 %

Andelen samfinansiering har gått ned siden 2012. Fra en topp på 54 prosent er den nå nede i 11 prosent. Dette har i hovedsak skjedd ved at antallet av samfinansierte saker har blitt kraftig redusert, men antall saker med fullfinansiering av startlån har også økt noe siden 2015. Samfinansieringsandelen ser nå ut til å stabilisere seg og økning i totalt antall startlån er nå bare lån med fullfinansiering. Mange banker har vist liten interesse i samfinansiering med startlån. Samtidig har enkelte kommuner med et langvarig godt samarbeid med lokal bank fortsatt kunnet gi rom for samfinansiering.

Det er viktig for kommunene å bidra til samfinansiering i så stor grad som mulig. Eksempelvis vil startlån gitt etter unntaksbestemmelsene i startlånforskriften om at lån skal forbeholdes de med langvarige finansieringsproblemer, kunne være aktuelle for samfinansiering. En flyktningefamilie som bor i en kommunal bolig vil sannsynligvis ikke få startlån selv om de har fast jobb og tjener forholdsvis bra. For en slik familie vil et banklån som grunnfinansiering være et godt alternativ. Det betyr at de får en bankforbindelse med mulighet for lån seinere i en boligkarriere. Banken vil kunne få en god kunde og startlånrammen rekker lengre.

Startlån og pris på boligene

Tabell 9 Utbetalt startlån for saker med samfinansiering og fullfinansiering og kjøpesum. Gjennomsnitt og tusen kroner. 2010 – 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Utbet. startlån samfinansiering	373	345	350	346	346	355	378	425	452	421
Utbet. startlån fullfinansiering	673	728	788	822	867	976	1 050	1 273	1 307	1 532
Kjøpesum	1 233	1 312	1 414	1 437	1 397	1 384	1 391	1 567	1 664	1 837

Utbetalt beløp for startlån der det er gitt fullfinansiering, har økt med i gjennomsnitt 13 prosent per år i perioden. Kjøpesummen har økt med fem prosent årlig i gjennomsnitt, noe som er noe høyere enn SSBs prisindeks for brukte boliger (tre prosent). En raskere vekst i startlånutbetalinger enn boligprisveksten kan skyldes lavere egenfinansiering, endret tilskuddsbruk mv., men det krever en nærmere analyse for å peke på utslagsgivende faktorer som kan forklare dette.

Fra leie til eie

Tabell 10 Utbetalte startlån fordelt etter boforhold når det søkes startlån. Andel og antall. 2016 – 2019

	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018	Antall 2019	Andel 2019
Eier egen bolig/Andel i borettslag	2 213	32 %	2 192	32 %	1 857	27 %	1 588	22 %
Familie/kjente	570	8 %	654	9 %	663	10 %	613	8 %
Leid bolig	2 978	43 %	3 050	44 %	3 124	45 %	3 401	47 %
Leid kommunal bolig	926	13 %	888	13 %	920	13 %	943	13 %
Uten fast bolig	160	2 %	71	1 %	58	1 %	70	1 %
Annet (bl.a. institusjon)	98	1 %	50	1 %	33	1 %	22	0 %
Uoppgitt					245	3 %	617	9 %

Totalt 60 prosent av de som etablerer seg i egen eid bolig ved hjelp av startlån flytter fra en leid bolig. 13 prosent flytter fra en kommunal bolig og 47 prosent fra en privat leid bolig. 22 prosent flytter fra egen eid bolig. Andelen som allerede bor i eid bolig og kjøper ny bolig ved hjelp av startlån er synkende. Dette er ofte husstander som trenger en mer egnet bolig, for eksempel en større bolig som følge av barn i familien.

Andelen som flytter fra kommunal bolig har vært ganske stabil de siste åra. I perioden har også antallet vært ganske stabilt rundt 900 husstander. Leie-til-eie er dermed en viktig del av kommunenes boligsosiale innsats. Husbanken har grunn til å tro at kommuner som har vært aktive for å anbefale leie-til-eie kan jobbe enda bedre (jamfør blant annet satsing på modellen eie-først). I tillegg vil det sannsynligvis også ligge et potensiale i at flere kommuner tar i bruk ulike modeller for å hjelpe kommunale leietakere over i eid bolig.

Samspill mellom virkemidler

Potensialet for eieetablering for vanskeligstilte kan øke dersom kommunen ser boligsosiale virkemidler i sammenheng. Startlånet brukes ofte sammen med boligtilskudd til etablering. Tilskuddet reduserer risikoen ved at det kan fungere som egenkapital, samt at det bidrar til lavere samlede lånekostnader.

Tabellen nedenfor angir sambruk av de tre virkemidlene startlån, tilskudd til etablering og bostøtte.

Tabell 11 Startlån samspill med tilskudd til etablering og bostøtte. Antall og andel. 2016 – 2019

	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018	Antall 2019	Andel 2019
Bare startlån	5 463	79 %	5 416	78 %	5 456	79 %	5 760	79%
Startlån og tilskudd	1 050	15 %	1 180	17 %	1 253	18 %	1 346	19%
Startlån og bostøtte	245	3 %	205	3 %	122	2 %	116	2%
Startlån, tilskudd og bostøtte	187	3 %	104	2 %	70	1 %	32	0%

Andelen startlån der også tilskudd og/eller bostøtte er benyttet økte med 10 prosentpoeng fra 2013 til 2015. Fra 2016 ser vi imidlertid en økning på bruk av boligtilskudd, men mindre bruk av bostøtte. Økningen i både andel og antall fra 2018 kan blant annet tilskrives en ekstra tilsagnsramme i revidert nasjonalbudsjett på 110 millioner kroner for at flere barnefamilier skulle få hjelp til å gå fra leie til eie. 241 barnefamilier ble tildelt startlån og boligtilskudd til etablering med utgangspunkt i denne tilleggsrammen.

Antall mottakere av startlån som også fikk bostøtte ble fra 2017 halvert fra et allerede lavt nivå. Bostøtten som bidrag til å få flere vanskeligstilte til å kjøpe egen bolig får altså stadig mindre betydning. I en analyse av bostøtte fra Husbanken⁵⁾ blir det pekt på at økning i inntektstillegget ved formue gjør at bostøtten blir mindre relevant for boligeiere, særlig i pressområder med høye boligpriser.

I alt 47 av husstandene som bodde i leid bolig (inkludert personer som bor hos familie/bekjente) og har kjøpt bolig ved hjelp av startlån i 2019, mottok bostøtte ved søknadstidspunktet.

Avslag

Antall avslag på søknader om startlån totalt var i 2019 på 18 900, mot 16 000 i 2018. Det har vært en økning i antall avslag i alle årene fra 2015 (10 100 avslag). Det kan tyde på økende interesse for ordningen. Det er positivt at flere i målgruppene får vurdert om de har økonomisk evne til å kjøpe egen bolig.

Tabell 12 Avslagsårsaker. Antall og andel. 2016 – 2019

	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018	Antall 2019	Andel 2019
Annet*	2 300	22 %	3 033	23 %	3 918	24 %	4 885	26 %
Betalingsanmerkninger**					321	2 %	567	3 %
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	2 977	28 %	3 393	26 %	5 210	32 %	5 948	32 %
For dyr bolig	100	1 %	104	1 %	223	2 %	306	2 %
Høy formue	62	1 %	77	1 %	70	0 %	65	0 %
Høy inntekt	532	5 %	566	4 %	304	2 %	188	1 %
Låne-/tilskuddsrammen er brukt opp	273	3 %	525	4 %	1 514	7 %	2 659	14 %
Manglende betjeningsevne	4 207	40 %	5 362	41 %	5 992	33 %	6 296	33 %
Uegnet bolig	32	0 %	43	0 %	87	0 %	111	1 %
Ukjent	9	0 %	3	0 %	125	1 %	106	1 %

* Gjelder avslag som ikke er registrert med en egen kategori, men der avslagets begrunnelse er omtalt i et eget merknadsfelt i fritekst

** Ny kategori 2018

For 2018 og 2019 har det vært anledning til å registrere flere avslagsårsaker. Summen av andelen blir derfor noe over 100 prosent

Andelen og antall med avslag på grunn av for god økonomi (inkluderer kategoriene «anses ikke som økonomisk vanskeligstilt», «høy formue» og «høy inntekt») har vært ganske stabilt i overkant av 30 prosent de siste årene. Dette kan tyde på at forskriftsendringen er kommunisert til potensielle søkere. Men vi ser også at antall avslag i denne kategorien stiger. Andelen med avslag på grunn av manglende betjeningsevne har gått ned siden 2017, men antallet har likevel gått noe opp.

I 2019 ble 14 prosent av avslagene på startlån gitt med begrunnelse om at kommunens låneramme var brukt opp. Husbanken er ikke kjent med om kommunenes rammer var midlertidig brukt opp i påvente av tilleggssamme fra Husbanken, eller om kommunene ikke har ønsket å søke ytterligere startlånsramme fra Husbanken. Dette tilsier at flere i målgruppene kunne ha etablert seg i egen bolig dersom flere kommuner hadde økt låneopptaket, benyttet seg av fleksibiliteten i ordningen og eventuelt også benyttet seg mer av leie-til-eie-modeller.

Låneforvaltning

I 2019 forvaltet Lindorff lånene for 317 kommuner, omtrent det samme som i de foregående åra, derav flere av de aller største som Oslo, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Drammen og Kristiansand. Av de største bykommunene er det bare Bergen som ikke er med.

Lindorffs forvaltning omfattet 53 795 lån (en økning fra 2018 på 2,7 prosent) med en saldo ved årsskiftet på 45,0 milliarder kroner (økt med 13,9 prosent). Det foreligger ikke oversikt over de totale utlån fra kommunene, men vi kan få et visst bilde av omfanget av Lindorffs andel ved å sammenlikne med Husbankens utlån av startlån til kommunene (som da kommunene låner videre ut til husstandene). Husbankens utlån til kommunene utgjorde ved årsskiftet 62,5 mrd. kroner. Lindorffs andel blir da på 72 prosent (69 prosent i 2018). Den reelle andelen er sannsynligvis noe høyere da det tar noe tid fra lånet fra Husbanken til kommunene løper og det videretildeles fra kommunene.

Antall lån med fastrente var 12 800, det vil si 21 prosent av de løpende lån som Lindorff forvalter. Dette er en økning i antall lån med fastrente på 16 prosent, jf. også tabell 7 med oversikt over alle lån der det avtales fastrente ved utbetalingstidspunktet. Lånesaldoen for disse lånene utgjorde så mye som 43 prosent av total lånesaldo, noe som nok i første rekke reflekterer at fastrente i stor grad er brukt på nyere lån som i liten grad er nedbetalt.

I 2019 ble 4800 av lånene som Lindorff forvalter innfridd, det samme som i 2018, men lavere enn i 2016. Gjennomsnittlig antall år fra utbetaling til innfrielse var 7,4 år mot 7,0 i 2017 (6 år i 2017). Den korte tida sett i forhold til innvilget løpetid ved utbetalingstidspunktet (tabell 6) kan tyde på at mange innfrir lånet ved å skaffe seg annen lånefinansiering. Lån som ble gitt før 2014 ble i stor grad gitt til unge i etableringsfasen. Det er helt naturlig at disse vil gå videre i boligkarrieren. Men nedgangen i antall lån som blir innfridd og økning i antall år fra utbetaling til innfrielse, er et tegn på at vanskeligstilte med langvarige boligfinansieringsproblemer utgjør en økende andel av låneporteføljen.

1300 lån er rapportert med mislighold i 2019 (2018: 1400 og 2017: 1300). 1100 lån har eller har hatt status inkasso i 2019. Dette er på samme nivå som i 2018 og 2017. Nivået på mislighold ser altså ut til å holde seg på et stabilt nivå selv om låntakerne har lav inntekt.

Tap

Det er etablert to ordninger som skal bidra til å redusere risikoen for tap på startlån. Tapsdeling innebærer at Husbanken og kommunen deler oppståtte tap på startlån. Kommunen har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol og forfalte renter og omkostninger, og staten tar tapsrisikoen for et eventuelle restbeløp. Kommunen har kunnet søke Husbanken om å sette av deler av tildelt tilskudd til etablering til tapsfond for startlån. Fra 1. januar 2020 avvikles tilskuddet, og denne muligheten bortfaller.

Tabellen nedenfor viser kommunenes belastning av tapsfond og Husbankens tap i perioden. Dette er bruttotap da seinere innkomne beløp på avskrevne fordringer ikke er tatt med. I tillegg kan kommunene ha hatt tap som ikke er belastet tapsfondet.

Tabell 13 Tap på kommunenes tapsfond og Husbankens tap på startlån. Antall og millioner kroner. 2012 - 2019

År	Kommunens trekk på tapsfond - antall	Kommunens trekk på tapsfond - beløp	Husbankens tap - beløp
2012	125	16,0	5,9
2013	111	13,9	5,8
2014	99	12,8	6
2015	78	10,3	5,7
2016	93	10,9	5,7
2017	76	8,5	5,4
2018*		23,4	6,8
2019	116	15,3	5,9

* Tall for antall tap i 2018 er ikke tilgjengelig.

Som tabellen viser er tapene beskjedne og har stort sett holdt seg på et stabilt nivå de siste åra. Det er vanskelig å slutte av dette at risikoen i startlånstildelingen kunne ha vært større, men man kan i alle fall fastslå at det har vært en bærekraftig praktisering av startlånstildeling i kommunene.

- 1) Kristin Aarland: «Eieetablering blant hushold med lave inntekter», NOVA Notat 8/12.)
- 2) «Utredning av tiltak for å bedre boforhold for barnefamilier», Oslo Economics august 2018, Rapport 2018-27.)
- 3) «Hva er god startlånpraksis? Kommunenes praksis før forskriftsendringen.», Astrup/Monkerud/Ekne Ruud/Barlindhaug/Aarland, NIBR-rapport 2014-27.)
- 4) Husbanken har bare opplysninger om lånebetingelser for rundt halvparten av utbetalte startlån. Vi antar likevel at dette er tilstrekkelig for å dokumentere en utvikling.)
- 5) Dagens bostøttlemottakere - En gjennomgang av bostøttlemottakere i 2019, sett i lys av endringer fra 2009 - 2019. Husbanken 2020.)



Husbanken