

MASTEROPPGAVE

Emnekode: BE305E

Navn/Kandidat: Faiza Butt/2

Hvordan er mulighetene for vanskeligstilte barnefamilier til å komme inn på boligmarkedet?

Dato: 01.09.2021

Totalt antall sider: 46

Forord

Denne oppgaven har jeg skrevet som en avsluttende del av masterstudiet med spesialisering innenfor finansiering og investering, ved Nord universitet. Utredningen tar for seg startlån for de vanskeligstilte.

Grunnen til at masteroppgaven omhandler startlån, er av min egen interesse. Det er noen skiller i samfunnet, hvor noen eier bolig og andre som leier bolig. Jeg benytter denne anledningen til å utdype meg innenfor dette temaet og lære mer om dette. Denne oppgaven går noe utover pensum og har vært litt utfordrende, men samtidig spennende og lærerikt.

Takk for all støtten underveis.

Bodø, 1. september 2021

Faiza Butt

Sammendrag

Hensikten med denne oppgaven er å analysere tidligere litteratur rundt vanskeligstilte og deres muligheter på boligmarkedet. Bankene har et egenkapitalkrav på 15 prosent, som gjør at de varig vanskeligstilte ikke kan stille opp med egenkapital. Spesielt barnefamilier med lav inntekt, som på grunn av egenkapitalkrav ikke kan kjøpe seg en egen bolig. Kommunen låner midler fra Husbanken, for å hjelpe vanskeligstilte til å komme seg ut på boligmarkedet.

I tilfeller der startlån ikke rekker for et tilstrekkelig lån, vil det suppleres med tilskudd til etablering.

I denne oppgaven har jeg først sett hva slags mål regjeringen har for barn og deres muligheter til å bo trygt i egne boliger. Deretter har jeg valgt å sjekke hvordan prisene på boligene har steget de siste årene gjennom media som omtaler om at det har vært mest boligprisvekst i Oslo og Bodø. Gjennom Husbankens årsrapport og sekundærdata hentet fra Husbanken, kan vi se at det er mange barnefamilier som får kjøpt bolig, men det er fortsatt flere barnefamilier som får avslag. Felles for Oslo og Bodø er at de barnefamiliene som får avslag er på grunn av manglende betjeningsevne. De får ikke lån i banken, og de klarer ikke å betjene et startlån, etter at all nødvendige levekostnad og fremtidige boutgifter er trukket i fra total inntekten. Jeg observerte startlånprosedyren og har gjennom årsrapporten fra husbanken for år 2020, sett at det å eie er rimeligere enn å leie bolig. Gjennom observasjon har jeg oppdaget at flere benytter seg av forbrukslån og kredittkortgjeld, og dette medfører ekstra utgifter, som da reduserer betalingsevnen til renter og avdrag til et eventuelt startlån. SSB har også kommet fram til at de med lavest utdanning og ressurser, tar opp mer forbruksgjeld, og de har også lavest inntekt.

Det viser at når boligprisene presses opp, må barnefamilier låne mer for å kjøpe en egnet bolig. Differansen mellom inntekt og nødvendige levekostnader og boutgifter blir nødvendigvis ikke endret, men betjeningsevnen blir lavere. Derfor er jeg kommet fram til at mange barnefamilier klarer å kjøpe bolig og etablere seg, men det er fremdeles mange som faller imellom. Med boligprisvekst og barnefamiliers vedvarende lave inntekter vil fortsatt flere ha vanskeligheter med å eie sin egen bolig.

Summary

The purpose of this thesis is to analyze previous literature on the disadvantaged and their opportunities in the housing market. The banks have an equity requirement, which means that the disadvantaged cannot provide equity. Especially families with children with low income, who due to these requirements are unable to buy their own home. The «Kommunen» borrows funds from «Husbanken» to help people and families like this to buy their own house or apartment. In cases where «startlån is not sufficient, it will be supplemented with «tilskudd til etablering».

In this thesis, I have written about what kind of goals the government has for families with children, and their opportunities to live safely in their own houses. After that, I have chosen to check how the prices of houses have risen in recent years, focusing on how the media have mentioned the price growth of houses in Oslo and Bodø. Through the annual report of «Husbanken» and secondary data obtained from «Husbanken», we can tell that many families with children are allowed to buy their own house, but there are still several families with children who are rejected. Common between Oslo and Bodø is that the families with children who gets rejected, is due to their finances, they are not able to pay interest and installment after necessary expenses. The bank does not approve loans and they can not operate with «startlån», after all necessary living costs and monthly «living expenses» have been deducted from the total income of the household.

I observed the «startlån» procedure and have through the annual report from the «Husbanken» year 2020, seen that, owning a house instead of renting a house, is more cheaper. Through observation, I have discovered that more there are more people who apply for and gets «forbrukslån» and credit cards, that leads to extra costs per month. This reduces the ability to pay interest and installments on a possible «startlån». Statistics Norway (SSB) has also retrieved data that concludes that, those with the lowest education and resources, takes more «forbrukslån», and they are also with lowest income.

At the end it shows that when the house prices increases, will it be necessary for parents with children, borrow more money from «startlån» for a suitable house for the family. The difference between total income, necessary living costs and living expenses, will not probably change a lot, but how much they can afford a «startlån» will be lower. Therefore, I have come to the conclusion that many families with children manage to buy house and establish themselves through «startlån», but there are still a lot of people with low income

who can not. With prices rising and families with children continuous having low income, more and more people will get difficulties to own their own house.

Innholdsfortegnelse

.....	0
Forord	1
Sammendrag	2
Summary	3
Liste over figurer	6
Liste over tabeller	6
Innledning	6
Motivasjon	8
Avgrensning	8
Problemstilling	9
Teori	10
Lån	10
Seriellån	10
Annuitetslån	11
Lovdata – Forskrifter om lån fra Husbanken	12
Boliglåns forskrifter	13
Vanskeligstilte - Målgruppe	14
Barnefamilier	14
Uføretrygdede	14
Alderspensjonister	15
Sosiale og helse utfordringer	15
Rus og psykiatri	15
Bakgrunn	16
Husbank Historie	16
Bodø kommune - Startlån	17
Kriterier	18
Startlånsprosessen	19
Saksbehandlingen	19
Hva påvirker behandlingen av lånesøknaden	23
Manglende informasjon	23
Feilinformasjon	23
Forbrukslån	23
Kredittkort gjeld	24
Billån	24
Betalingsanmerkninger	24
Samlet gjeld	25
Metode	26
Litteraturstudie	26
Datainnsamling	27
Sekundærdata	28
Observasjon	28
Dokument analyse	29
Konklusjon	43

Referanser.....	44
-----------------	----

Liste over figurer

Figur 1: SIFO referansebudsjett	32
Figur 2: Rentebærende usikret gjeld	33
Figur 3: Søknad startlån	35
Figur 4: Utbetalt startlån	35
Figur 5: Avslag startlån	36

Liste over tabeller

Tabell 1: Boliglånsforskriften	34
Tabell 2: Avslagsårsaker Bodø 2018	37
Tabell 3: Avslagsårsaker Bodø 2019	37
Tabell 4: Avslagsårsaker Bodø 2020	38
Tabell 5: Avslagsårsaker Oslo 2018	38
Tabell 6: Avslagsårsaker Oslo 2019	39
Tabell 7: Avslagsårsaker Oslo 2020	39
Tabell 8: Husleie versus Boutgift	40
Tabell 9: Materielle goder etter inntektsgrupper	41
Tabell 10: Pris per kvadratmeter selveierbolig	41
Tabell 11: Pris per kvadratmeter andelsbolig	41

Innledning

Det er mange mennesker i dag som har utfordringer med å skaffe en egnet bolig til seg selv eller til sin familie. Mediene viser til hvordan boligprisene har økt og hvordan disse fortsetter å øke. Vi mennesker har ulike prioriteringer etter behov og ønsker, gjennom livet. Det som er felles for de fleste er å eie sin egen bolig, en dag. En del av befolkningen eier egen bolig, så har vi en annen del av befolkning, som har utfordringer med å skaffe seg sin egen bolig. Den sistnevnte delen er mennesker som er vanskeligstilt. Som alle andre har de også et ønske å eie bolig, men det er nettopp de som ikke klarer å spare opp til egenkapital, eller få tilstrekkelig lån i bankene. Hvorfor en del av befolkning er vanskeligstilt kan økonomi og livssituasjon være årsaken. Flere faktorer kan være med på å endre ens økonomi eller livssituasjon. Kan noen justeringer hindre i at situasjonen eskalerer seg slik at de kan komme seg ut på boligmarkedet uten utfordringer? Det kan være flere årsaker til at disse blir oppfattet som vanskeligstilt. Hva er deres muligheter på boligmarkedet, når bankene ikke kan hjelpe disse.

Her kommer Husbanken inn, som kan hjelpe de vanskeligstilte å skaffe seg en bolig som de kan beholde, etter visse kriterier. Husbanken deler ut begrensede midler til kommuner, som skal lånes videre ut til varig vanskeligstilte til kjøp av bolig, refinansiere dyre lån eller tilrettelegging av bolig. Med tiden kan vi se at etterspørselen etter startlån har gradvis økt, og at søkere har enda større utfordringer for å komme seg ut på boligmarkedet. Det er heller ikke slikt at alle de vanskeligstilte som søker får et startlån. De som får avslag, er av forskjellige årsaker. Det er at disse har manglende betalingsevne.

Hovedformålet med denne studien er å finne ut om hvordan mulighetene er for de varig vanskeligstilte på boligmarkedet.

Hva litteratur og tidligere forskning har å si om mulighetene å få et lån til anskaffelse av en egnet bolig, blir undersøkt videre i oppgaven.

Motivasjon

Under utdanning økte interessen min for forbrukslån, kreditt og konsekvenser av å ta opp et slikt lån. Etter at jeg fikk kjennskap til startlån, gjennom jobb, ble motivasjonen min rettet mot startlån. Startlån er et lån for de varig vanskeligstilte og dette medfører lånekostnader. Om alle kan betjene et lån er avhengig av betalingsviljen og betalingsevnen som går gjennom deres økonomi og livssituasjon. Hvordan prioriteres deres behov og ønsker når det skal tas viktige beslutninger i livet. «*Mange ser på det å leie bolig, som å kaste penger ut av vinduet*»¹, På et tidspunkt i livet må de ta den avgjørelsen om det er best å leie eller eie egen bolig.

Barn i dag, er fremtiden i morgen. Mange barnefamilier leier enten private eller kommunale boliger, bare fordi at de ikke har muligheten til å komme inn på boligmarkedet. Det er ikke bare barnefamilier som er varig vanskeligstilt, startlånskunder har forskjellige bakgrunn og grunn for at de er vanskeligstilte. De har like stort ønske å etablere seg, som alle andre. Med små barn, sykdom, feil prioriteringer i fortiden eller andre årsaker som hindrer dem til å få lån i bank, gjør dem mer sårbar. Med en ikke så god økonomi, vil det være vanskelig for dem å spare egenkapital for å få lån i vanlig bank.

Barn må ha trygge og stabile boforhold, derfor er fokuset blitt mer rettet mot barnefamilier. Å gå fra leie til leie med barn på slep er en større utfordring for barn enn voksne. Når barn må forlate vennekretsen for så å omgås nye mennesker, kan være utfordrende for barn. Derfor er det viktig at barnefamilier som ønsker å skaffe en egen bolig, kan og bør ha en mulighet for det.

Det er stadig økning av vanskeligstilte. Det finnes ulike årsaker til økning av vanskeligstilte mennesker i Norge. Hva årsaken er for at det blir flere og flere vanskeligstilte i Norge er ikke noe jeg skal utdype i denne oppgaven.

Avgrensning

Det er flere kommuner som benytter seg av denne startlåns ordningen som hjelper mange varig vanskeligstilte her i Norge. Startlån gis til kjøp av bolig, tilpasning og refinansiering av gammel gjeld. I noen tilfeller rekker ikke startlån nok til at vanskeligstilte kan komme ut på

¹ Brukes av mange startlånskunder.

boligmarkedet, da suppleres startlån med tilskudd. Startlån gis som regel kun én gang, for at de vanskeligstilte kan klare å komme seg ut på boligmarkedet. Kommunene har begrenset med midler til fordeling til folk som har behov for å skaffe seg egnet bolig. De mottar en ramme hvert år, som deles ut til søkere som får innvilget lån til kjøp av bolig eller til refinansiering av gammel gjeld. Det gis lån til nøktern bolig med god standard, med hensikten at det kan beholdes av kjøperne. Refinansiering gis til personer som allerede eier en bolig og som er i ferd med å miste den på grunn av mye opparbeidet gjeld som går utover økonomien deres.

Da startlån er ganske bredt tema, vil oppgaven avgrenses til Startlån for kjøp av bolig. Hvordan mulighetene er for de vanskeligstilte å komme seg ut på boligmarkedet. Boligprisene fortsetter å øke, og det blir stadig større konkurranse i budrunder. Hvordan mulighetene er for å få et boliglån for denne gruppen og hvordan prosessen er videre for disse, når det kommer til kjøp av bolig. Er det nok med boliger på boligmarkedet eller møter de stor konkurranse når de skal begynne å by på boliger.

Problemstilling

For å forme en problemstilling, er det viktig å utforme et tema som er hentet fra ide, til forskningsprosjektet. For å finne en interessant problemstilling til temaet var det først viktig å sette seg inn i temaet og se hva som allerede er forsket, og hva som kan gi oss noen nye svar på de utfordringene samfunnet vårt byr på for de vanskeligstilte.

Etter et innblikk i saksbehandling av startlånsøknader, hvor det foreligger en del avslag på søknader, flere som får innvilget lån, men klarer ikke å finne en egnet bolig, økte interessen for å få en forståelse for hva utfordringene er. I tillegg til tidligere studier ble det blant annet tatt opp barnefamilier og hvor viktig det er å ha trygge og stabile boforhold for barna.

Det ble derfor interessant å finne ut hvordan mulighetene er for å få et boliglån for denne gruppen og hvordan prosessen er videre for disse når det kommer til kjøp av bolig. Får alle barnefamilier muligheten til å kjøpe noe eget eller ikke.

Problemstilling: Hvordan er mulighetene for vanskeligstilte barnefamilier til å komme inn på boligmarkedet?

Teori

Lån

Boliglån deles inn i nedbetalingslån og rammekreditt. Nedbetalingslån kan videre deles inn i annuitetslån og serielån.

Lån er en gjeld en tar opp for en kortsiktig eller langsiktig tidsperiode. Gjelden må nedbetales i sin helhet innen løpetidens utløp. Boliglån blir tatt opp mennesker med forskjellig bakgrunn og behov. Det kan være for å finansiere kjøp av bolig, oppussing eller tilpasning av bolig.

Lån, utbetales med påslag av renter, som gjerne kalles for rentekostnader for låntakere. Det er nedbetalingsplanen som skiller mellom to typer lån, annuitetslån og serielån. Skal lånet nedbetales på kort tid, velger de fleste serielån. Ønsker de å låne over lengre tidsperiode, er annuitetslån den vanligste metoden. Den siste er den mest anvendte nedbetalingsmetoden når det gjelder boliglån.

Serielån

Det som beskriver et serielån er at forbrukerne som har råd til å nedbetale lånet på kort tid, gjerne betaler gjelden ned med et større beløp ved første innbetaling, og etter hvert som låneperioden går mot 0, blir innbetalingene mindre og mindre. Det som kjennetegner serielån er faste avdrag, mens terminbeløpet reduseres for hver termin i og med at rentene avtar.

En kan selv regne ut hvor mye en skal betale i renter og avdrag, ved bruk av en formel, som ser slik ut:

$$\frac{k_0}{n} = \text{avdrag}$$

$$k_0 r = \text{Rente}$$

K_0 = Lånebeløp, n = antall terminer, r = rente

Terminbeløp = avdrag² + rente

K_0 – avdrag = restlån

Denne formelen kan benyttes for å regne ut lånekostnad, hvis rentene påløper ved låneopptak.

Man kan finne nåverdien av utbetalingene ved å bruke denne formelen:

$$k_0 = \frac{k_t}{(1+r)^t}$$

Annuitetslån

I et annuitetslån er terminbeløpene like. Dette er den mest vanlige formen for nedbetaling av lån, for de som ønsker å betale ned over relativt lang tid. Det som kjennetegner annuitetslån, er et fast terminbeløp per måned. Lånet deles opp i renter og avdrag hvor renten i starten er høyere, og avdrag er lavere.

Her kan man også regne ut renter og avdrag på lånet, mens terminbeløpet er fast.

$$\frac{k_0}{n} = \text{terminbeløp}$$

Restlån * rente = rente per termin

Terminbeløp – rente = avdrag

Lån – terminbeløp = restlån

Ved utregning på denne metoden, får du et avdrag som stiger, mens renten går ned, når lånet går mot 0. Terminbeløp som nevnt over, er fast.

En annen formel for å finne terminbeløp på lånet er slik:

$$\frac{D}{(1+r)} \cdot \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+r)}\right)^t}{1 - \frac{1}{(1+r)}} = k_0 \rightarrow D = \frac{k_0 \cdot r \cdot (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

D = Terminbeløp, r = rente, t = antall år og K_0 = Lånet

² Fast avdrag

Denne formelen brukes for å finne D, og da må en løse denne likningen, så den ligner på den formelen til høyre.

Det er mulig å finne nåverdien av utbetalingene, ved bruk av denne formelen:

$$k_0 = \frac{D((1+r)^n - 1)}{r(1+r)^n}$$

Startlån gis som annuitetslån, hvor renten avtar med tiden og avdragene øker, gitt at det er flytende rente som er lagt på lånet.

Lovdata – Forskrifter om lån fra Husbanken

Forskrifter om lån fra Husbanken i kapittel 5, sier lovdata om hva formålet med startlån er:

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Med forbehold at søkeren har evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha midler til levekostnader (Forskrift om lån fra Husbanken, 2019) .

Det er viktig at startlån skal bidra med at husstanden får kjøpt egnet bolig, som både er nøktern og har god standard, i tillegg rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Boliglåns forskrifter

Det settes noen krav til bankenes utlånspraksis. Det er viktig å ta hensyn til kundens betjeningsevne, deres gjeldsgrad og belåningsgrad. Noen av

- Betjeningsevne - Finansforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter og avdrag på lån og de vanlige utgifter til livsopphold.

Ved vurdering av kundens betjeningsevne skal det legges til en renteøkning på 5 prosentpoeng over det rentenivået. Ved fastrentelån skal det legges til en renteøkning fra fastrenteavtalen utgår. Lån skal ikke innvilges hvis kunden ikke kan tåle en renteoppgang. Det tas betraktning til at det holdes av utgifter til livsopphold.

(Boliglånsforskriften, 2019)

- Gjeldsgrad – Samlet gjeld kan ikke overstige fem ganger årsinntekt. Med årsinntekt menes personinntekt slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før minstefradrag og personfradrag. Skattefri inntekt kan likevel medregnes dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid.

Oppsparte midler på BSU, boligsparekonto, kan trekkes i fra lånebeløpet for beregning av gjeldsgraden ved innvilgelsestidspunktet.

(Boliglånsforskriften, 2019)

- Belåningsgrad – Et nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

Første ledd gjelder ikke lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune. Slike nedbetalingslån skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Lån uten avdragsplikt (rammekreditter) skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier. (Boliglånsforskriften, 2019)

Startlån er underlagt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Med forsvarlig kredittvurdering både i banken og kommunen, vil endringene i Finanstilsynets retningslinjer ikke være til hinder for at samlet lån kan gå ut over 85% av boligens verdi. (Avklaringer, 2011)

Vanskeligstilte - Målgruppe

Barnefamilier

Foreldre kan ha utdanning og godt betalt jobb, men har de barn og ikke eier egen bolig, er de innenfor målgruppen. Det finnes foreldre som har lavt utdanning og kanskje ikke så godt betalte jobber, de har barn og eier ingen bolig. Det kan også være eneforsørgere. Så lenge de har barn er de en barnefamilie, og de kommer inn under målgruppen for å få startlån. Det som hensyntas ved vurdering er om søkeren har betalingsevne. De må ha nok til å sette av til livsopphold i tillegg til at de kan betjene renter og avdrag på lån. Det er normalt 2-4 barn i husstanden i søknadene for startlån.³

Uføretrygdede

De som på grunn av sykdom eller skade får langvarige utfordringer til å komme seg ut i fullt arbeid, har rett til å søke uføretrygd. Hvor mye de får i uføretrygd er avhengig av hvor mye en klarer å jobbe. Det kan være fullt uføretrygd eller kombinasjon av jobb og uføretrygd. Uføretrygd er ikke godt betalt. Klarer en å jobbe i tillegg er det bedre enn kun uføretrygd alene. En jobb ved siden av uføretrygd gir likevel ikke nok utbetalt til at de kan spare til egenkapital for kjøp av bolig. Det er ikke lett for uføretrygdede å få lån i vanlig bank. De har minimalt med muligheter for å skaffe sin egen bolig over lang tid. De er i en lang prosess før de kan få uføretrygd. Man må igjennom arbeidsrettede tiltak på arbeidsplassen, hovedårsaken til at en har varig nedsatt inntektsevne skyldes enten sykdom eller skade. En må være mellom 18 og 67 år gammel. Vi kan derfor skille mellom unge uføre og uføretrygdede. Unge uføre har kanskje ingen arbeidserfaring eller veldig lite arbeidserfaring, slik at de kommer inn under

³ Observert fra 2020.

de som mottar minsteytelse. Minsteytelsen for unge uføre er noe høyere uføretrygd enn minsteytelsen generelt. Uføretrygdede kan også motta minsteytelse. *En enslig mottar en årlig ytelse 2,48 ganger folketrygdens grunnbeløp, mens for uføretrygdede som er gift eller samboer gjelder andre satser.* (Uføretrygd, 2019)

Alderspensjonister

Eldre personer som går ut i alderspensjon, har lavt utbetaling av pensjon. I gjennomsnitt ligger et månedsbeløp på kr 17 915 for en aldersgrense på 62-66 år og noe stigende jo eldre de blir, før månedsbeløpet reduseres igjen fra fylte 85 år, som er på 19 904. Dette er hentet fra nav, mars måned 2021. Alderspensjonister ønsker å bo rolig i en litt mindre bolig.

Sosiale og helse utfordringer

For de som har helsemessige utfordringer, vil måtte trenge bolig med tilrettelegging for deres behov. Det er personer som har et behov om å ha alt på en plan på grunn av helsetilstanden deres. Rullestolbrukere trenger en bolig med alt på et plan. Personer som ikke tåler støy, som ikke kan gå i trapper, må alle ha en bolig som er tilrettelagt deres behov.

Rus og psykiatri

Bakgrunn

Husbank Historie

Husbanken kan spores helt tilbake til 1946. Etter krigen var Husbanken et velferdsprosjekt for oppbygging av landet. Husbanken har hatt oppgangs- og nedgangstider til boligbygging. I 1973 nådde Norge en topp med boligbygging med omtrent 45 000 boliger, hvor 70% ble finansiert med Husbanken. Tidlig på 1980 tallet ble lån til egenkapital en del av nye Norge, som på den tiden het egenkapitallån. Etter gjeldskrisen i 1990 årene fikk kommunene mer ansvar for å hjelpe de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Startlån ble en del av Husbankens virkemiddel for å få unge og de vanskeligstilte ut på boligmarkedet i ca. år 2000, som etableringslån. I år 2003 endret forskriftene seg og startlån erstattet etableringslån. Dette skulle bidra til at startlånskunder samfinansierte med vanlig bank. Dette førte til at startlåsmidlene ble nådd ut til flere søkere. År 2010 ble det innstilt egenkapitalkrav på 10% i banker. De unge i etableringsfasen som tidligere fikk fullfinansiering i bank, strømmet nå etter startlån. Etterspørselen hadde økt noe betraktelig og i år 2011 økte egenkapitalkravet ytterligere, nå til 15%. Etterspørselen etter toppfinansiering⁴ øker ytterligere blant unge i etableringsfasen. I 2012 mener finanstillsynet at startlån gis til husstander som burde betjenes av de private bankene. Husbanken ber nå kommunene om å prioritere de vanskeligstilte søkerne. I 2014 endret forskriftene, unge i etableringsfasen som tidligere har vært målgruppen for å få startlån, er ikke lenger i målgruppen. Nedbetalingstiden økte fra 30 år til 50 år, for at de lavtlønnede skulle få en mulighet til å etablere seg.

Boligforskriftene som tredde i kraft 2016, innebærer at startlån ikke lenger utbetales som egenkapital. Samfinansiering med bankene er fremdeles muligheten, men dette skal tilsvare på inntil 10% av bankenes totale utlån. Målgruppene for bankene og kommunene er ganske ulik som gjør at samfinansiering ikke lenger er like aktuell. I perioden mellom 2014 og 2016 var det sterk boligprisvekst. Budrundene var ganske tøff for budgivere, spesielt de med finansieringsbevis for startlån, når de ikke nådde opp i budrunder innenfor lånerammen de var innvilget.

⁴ Grunnfinansiering i vanlig bank, og startlån som egenkapital.

Bodø kommune - Startlån

Startlån benytter seg av et system som heter startskudd, alle søknader behandles gjennom dette systemet. Søknadene må derfor sendes elektronisk. Fra år 2020 ble det obligatorisk for alle kommuner å bruke startskudd systemet for behandling av startlån.

Startlån er et tilbud og ikke et krav for personer som ikke får lån i vanlig bank. Kommunen låner midler fra Husbanken, for å låne ut til vanskeligstilte husstander til å kjøpe seg egnet bolig til deres husstand.

Det er begrensede midler kommunen for til startlånsordningen, derfor må det i hektiske perioder prioriteres blant søkere. Søknader til refinansiering for de som er i ferd med å miste bolig, prioriteres fremfor søknader inne for kjøp av bolig. Målgruppen er de varig vanskeligstilte som nevnt tidligere, der unge i etableringsfase ikke er en del av målgruppen lenger. Husbanken satser på barna først slik at barnefamilier skal klare å komme seg ut av fattigdommen og gå fra leie til å eie en egnet bolig for husstanden.

Forskrift om lån fra Husbanken, kapittel 5, § 5-4. Startlån tildeles etter behovsprøving.

Kommunen legger vekt på om søkeren har langvarige utfordringer med å anskaffe egen bolig, og at sparepotensialet er fullt utnyttet, med unntak hvis husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer (§5-4.a.a). Barna må ha trygge og stabile boforhold. Mange barn lever med trippeltrøbbel (Barna først, 2021) . En familie som både har lav inntekt, bor i leid bolig og i tillegg lever trangt er rammet av et trippeltrøbbel. Norge er et land som aktivt prøver å redusere skillene mellom folket. Startlån er et tiltak for en bedre velferd for samfunnet.

Kriterier

For å få startlån må man minimum oppfylle noen av disse kriteriene:

- Personer med langvarig finansieringsproblemer
- Husstander som har barn og sosiale helsemessige utfordringer
- Husstander som trenger hjelp til å beholde boligen sin
- Personer som bor i kommunal bolig
- Flyktninger
- Rus

Personer med langvarige finansieringsproblemer, er de som på sikt ikke kan spare egenkapital til kjøp av bolig gjennom finansiering fra bank.

Det kan skyldes livssituasjonen, inntekt og annen usikret gjeld.

Uten utdanning er det vanskelig å finne en godt betalt jobb, spesielt med tanke på hvis inntekten skal legges til grunn for å få boliglån gjennom en bank.

Enslige foreldre, par med barn også barn med helsemessige utfordringer, kan søke startlån. De som har fått yrkesskade eller de som har kroniske lidelser og ikke klarer å jobbe vanlig, blir uføretrygdet etter en lang prosess.

Flyktninger som kommer til Norge, har forskjellig bakgrunn. Noen har utdanning, jobberfaring og andre kan ha ingen utdanning og ingen jobberfaring. De lærer seg norsk og finner til rette i et nytt land med muligheter.

De som bor i kommunal bolig kan være enslige, familier og barnefamilier. Lite inntekt gir dem ikke muligheten til å leie på private leiemarkedet. Det er en viss øvre grense på totale inntekten hvis de skal få bo i kommunale boliger. Begynner de å tjene bedre, har de muligheten til å søke startlån eller gå over til det private leiemarkedet hvis de ikke ønsker å kjøpe en egen bolig.

Startlånsprosessen

Husstand som søker startlån legger inn søknad via Husbanken sin hjemmeside eller ved bruk at kommunen sin hjemmeside. Når kommunen mottar søknaden, behandles søknaden fortløpende. Til tider kan det være stor pågang og det må da beregnes noe behandlingstid. Hvor lang tid det tar å behandle én søknad varierer fra søknad til søknad. Noen søknader er lett å behandle andre mer komplisert. Det settes av tid til søknaden og søkere kontaktes gjennom telefon og meldinger i startskudd og andre kommunikasjonskanaler som epost og sms.

En del av søkere har språkutfordringer og disse får den hjelpen de trenger for å legge inn søknaden og i videre prosess.

Alle søkere blir kredittvurdert gjennom Bisnode⁵. Søkere med betalingsanmerkninger får normalt ikke startlån på lik linje med bankene. Husstanden får beskjed om å gjøre opp dette før de søker startlån på nytt.

Skattemelding, lønnslipp, gjeldsregisteret og annen relevant dokumentasjon lagt ved søknaden reduserer behandlingstiden av søknaden.

Når søknaden er ferdigbehandlet får de et vedtak som bekrefter at de har fått innvilget startlån eller avslått søknaden.

Saksbehandlingen

For å se om husstanden har betjeningsevne, må det hensyntas inntekts og utgiftsforholdet. Totale inntekter må være høyere enn totale utgifter. Forbruksutgifter beregnes utfra referansebudsjettet SIFO. Den viser alminnelige levekostnader for forskjellige hushold. Det er familier som holder utgiftene lavere enn SIFO budsjett, som i de fleste tilfellene ikke kan godtas i beregningene. Hvis disse er altfor lave, lavere enn livsoppholdssatser som benyttes ved gjeldsordning, godtas ikke det justerte budsjettet. For å se samlet hvor mye husstanden kan betjene i renter og avdrag etter levekostnadene og boutgifter er trukket i fra totale inntekter.

I tilfeller der husstanden har forbrukslån eller annen kredittkortgjeld, må utgifter forbundet med disse trekkes i fra de totale inntekter i tillegg til levekostnader. Har familiene en bil som de disponerer og den i tillegg er finansiert med billån, vil disse utgiftene legges til i

⁵ Kredittvurdering – viser kredittverdighet og betalingsanmerkninger.

beregningene i tillegg til andre utgifter som vedlikehold, drivstoff, bom, forsikring etc. Familier som har en pågående gjeldsordning må også klare å betjene renter og avdrag etter at levekostnadene er tatt i betraktning. Med gjeldsordning, vil det bli lagt til avdragsfrihet fram til gjeldsordningen er over.

Skal barna ut av barnehagen eller SFO, kan det i tilfeller der det er veldig stram økonomi legges til avdragsfrihet i noen år til utgifter relatert til barnehage og eller SFO faller bort.

Flytende rente versus Fastrente

Det legges til kalkulasjonsrente for å se om søkere kan tåle en renteoppgang. Hvis dette ikke er aktuelt, legges fastrente til lånet for at det blir forutsigbart. Normalt legges det til med 5 eller 10 års fastrente. Livssituasjonen avgjør hvor mange års fastrente det bør legges til.

Ønsker husstanden å ha 10 års fastrente enn for 5 år, er det også mulig å legge til det. Hvis livssituasjonen kan endre seg innen 10 år er det bedre å velge 5 års fastrente.

Valg av fastrente følger med noen fordeler og ulemper. Fastrente er en bindende avtale over så mange år som det blir valgt fastrente for. Hvis livssituasjonen endrer seg noen år etter kjøp av bolig, og husstanden ønsker å selge bolig for å kjøpe en større eller mindre bolig, vil dem enten få en over- eller underkurs. Det betyr at de må enten betale ekstra renter for å bryte ut av avtalen før bindingstiden er over eller at du får renter tilbake hvis det er underkurs.

Det som avgjør om det blir over eller underkurs er renten på det tidspunktet husstanden ønsker å selge boligen. Er renten lavere enn fastrenten blir det en overkurs, er renten høyere blir det en underkurs. Banken tar betalt for tap av renter når låntaker går ut av en fastrentene avtale til en lavere rente. Velger husstanden å gå ut av avtalen når renten er høyere på det tidspunktet må banken betale tilbake for de kan låne ut penger til en høyere rente.

Nedbetalingstid

Nedbetalingstid på 30 år legges til for å beregne opptil hvor mye de kan få i startlån.

Hvis de vanskeligstilte ikke klarer å betjene startlån, ved behandling av alle disse forhold, prøves det å sjekke om de kan få tilstrekkelig med lån ved å øke nedbetalingstiden opptil 50 år.

Disse endringene gir kommunen muligheten til å strekke litt lenger for de vanskeligstilte.

Hvor mye kan de få i startlån – Belåningsgrad

Det er viktig at de varig vanskeligstilte klarer å kjøpe egne egnet bolig, det er derfor ingen øvre grense for hvor mye de kan få i startlån. Normalt skal belåningsgraden være på 85 prosent. Det kreves ikke egenkapital for startlån. Har husstanden noe oppsparte midler, ser vi om noe av det kan brukes på boligkjøp. Det er ikke mye vanskeligstilte kan spare til egenkapital, derfor fullfinansieres boligkjøp. Startlån innvilges med en sum opp til den lånerammen husstanden kan betjene, som skal inkludere kjøpesum, fellesgjeld og omkostninger. Kjøper de rimeligere bolig, dekker startlån kjøpesum og omkostninger. Fellesgjeld dekkes gjennom renter og avdrag som kommer inn under felleskostnader. Husstandens samlede inntekt, nødvendige livsoppholdsutgifter, trekk til boutgifter som felleskostnader til andelsboliger eller selveier boliger i sameiet og andre utgifter til annen type gjeld eller studielån, er viktige faktorer som tas til betraktning når det skal beregnes hvor mye husstanden kan betjene i startlån. Andre faktorer som påvirker lånerammen, er etter deres behov på hvor mange som er i den husstanden. Utover dette vil boligprisene i det lokale boligmarkedet og renten påvirke lånerammen som husstanden kan få innvilget. Når disse forhold beregnes kan man se hvor mye den husstanden kan betjene i startlån. Det må være rom for renteendring i overskuddet, slik at ved renteendring på utbetalingstidspunktet ikke gir et negativt overskudd. Denne rutinen anvendes når det gis startlån i Bodø kommune. I tillegg gis det ikke lån utover boligens pris. Kommunen tar pant i boligen, og gis det lån utover boligens pris, vil ikke kommunen ha nok sikkerhet i boligen.

Tilskudd

Tilskudd til etablering kan suppleres med startlån for tilfeller der startlån ikke strekker til ved å hensynta alle de ovennevnte muligheter.

Kommunene har begrenset med tilskuddsmidler, disse brukes til etablering eller tilpasning av bolig og kan suppleres med startlån, for de som ikke kan få tilstrekkelig startlån til kjøp av bolig. Det forutsettes at nedbetalingstid er økt til det maksimale som er på 50 år og at det foreligger fastrente som er mer forutsigbart. Tilskudd utbetales med avskrivning pr år fremdeles i flere kommuner. Noen av kommunene har fra og med januar 2021 endret retningslinjene. Bodø kommune er en av de kommunene som gir tilskudd til etablering eller tilpasning av bolig som et rentefritt og avdragsfritt lån. Selges boligen eller overdras boligen av andre, som er finansiert med hjelp av tilskudd, må tilskuddet betales tilbake i sin helhet.

Tilskuddet kan likevel avskrives ved salg av bolig dersom det ikke er dekning til nedbetaling av tilskuddet.

Avslag og tilsagn

Husholdninger som ikke kan betjene renter og avdrag på lån i tillegg til levekostnader og bokostnader, får avslag. Kan de dokumentere økning i inntekt, stillingsprosent eller annen økonomiske endringer, som kan gi dem rom for betjening av et lån, kan vi revurdere søknaden. I tilfeller der de ikke kan betjene et boliglån, har de som har fått avslag mulighet til å klage. Kan ikke søknaden revurderes basert på faktiske tall, vil saken behandles i klagenemnden, som gir et endelig svar. Har de fått avslag på grunn av for mye forbruksgjeld, kredittkortgjeld eller betalingsanmerkninger, kan de søke på nytt når betalingsanmerkninger er gjort opp og forbruksgjeld eller kredittkortgjeld er innfridd eller betydelig redusert. Det viser at husholdningen har betalingsvilje.

Husholdning som får startlån gjennom kommunen, går videre til neste steg. De skal begynne å se etter bolig og kommunen skal godkjenne boligen. Det skal være en nøktern bolig med ok standard. Når husholdningen har funnet en bolig og den er godkjent fra kommunen, kan de begynne å gi bud. Får de bud aksept, er boligen deres og det signeres deretter en kjøpekontrakt og kommunen oppretter lånedokumenter.

Det er klart at prioriteringer gjort tidligere kan avgjøre om man får startlån til kjøp av bolig eller ikke.

Får husstander innvilget et startlån supplert med tilskudd, vil tilskuddet ikke avskrives i Bodø kommune, men betales i sin helhet ved salg eller overdragelse av bolig.

Kommunen strekker langt for å innvilge startlån til vanskeligstilte barnefamilier, slik at de kan komme seg inn på boligmarkedet.

Hva påvirker behandlingen av lånesøknaden

Manglende informasjon

Når personen som søker startlån utfyller elektronisk søknad, skal de gå igjennom en rekke spørsmål som kan ha påvirkning til betjeningsevnen. Disse skal besvares nøyaktig som mulig, hvis ikke alt ikke er fylt ut, kan det risikere at saksbehandlingen tar lengre tid. Det etterspørres om å få tilsendt den manglende informasjonen, og saken behandles videre deretter. Velger søkeren å ikke sende inn informasjonen innen fristen, vil saken gå automatisk til avsluttet sak. Dette følges opp, slik at etterspurt dokumentasjon er innsendt innen oppgitte frister. I hektiske perioder kan en saksbehandler ha begrenset kapasitet som ikke tillater å følge opp at etterspurt dokumentasjon kommer inn innen fristen.

Feilinformasjon

Noen av husstander unnlater å ha med informasjon som kan ha stor betydning for saksbehandlingen. Å unnlate å oppgi at husstanden har kjøpt bil, vil resultere med feilberegninger. Utgifter til bil blir ikke tatt med i beregningene og startlån kan derfor innvilges på feil grunnlag. Ved informasjon som oppgis i søknaden står søkeren selv ansvarlig for at de har oppgitt korrekt informasjon.

Det må foreligge et avslag fra vanlig bank før husstanden kan få søknaden om startlån vurdert.

Forbrukslån

Forbrukslån, er et lån uten sikkerhet, det har som regel høy rente, som gir høye rentekostnader for låntakere. Det er en del husstander som har mye forbruksgjeld på søketidspunktet. Ved for mye forbruksgjeld innvilges ikke startlån. De har muligheten til å redusere gjelden betraktelig eller vise at de over tid har klart å få innfridd gjeld uten sikkerhet. Dette viser at de har en betalingsvilje og at de er villig til å få usikret gjeld fjernet for å få startlån. De med lavere utdanning er mer utsatt for å ta opp forbruksgjeld enn de med høyere utdanning (Høie, 2021).

Kredittkort gjeld

Flere banker tilbyr kredittkort i tillegg til VISA kort. Med kredittkort følger det fristelser som tilbud som kan virke fristende. Rabatterte avtaler, bonusordninger og rentefri perioder. Dette kan være fristende for ens behov eller ønsker. Kredittkort kan ha alt fra 10 000 kr til 100 000,- . Flere kredittkort tilbyr rentefritt i 30 – 45 dager. Når det har gått 30 dager, vil renten bli lagt til lånesummen, og det som ville være et tilbud bli dyrere med rentekostnaden.

Billån

Det er mange barnefamilier som har en bil stående hos seg, som gjerne er finansiert med billån. Noen finansierer bilkjøp med billån. Billån kan variere fra hushold til hushold, noen velger å ta opp billån fra kr 200 000,- til kr 400 000,-. Dette blir en feilprioritering. Billån følger på med utgifter til renter og avdrag og i tillegg legges det til utgifter til drivstoff, bom, vedlikehold, forsikring etc. i fremtidige boutgifter ved beregning av startlån. Disse kan ligge på ca. kr 2 500,- i måneden i tillegg til renter og avdrag på billån. Derfor vil et slik stort billån påvirke lånerammen for startlån. Vanskeligstilte har normalt ikke evnen til å betjene renter og avdrag til et stort billån i tillegg til startlån.

Betalingsanmerkninger

Med betalingsanmerkninger er det ikke mulig å få lån i bankene, og dette er en fungerende praksis i Bodø kommune også. Har en fått betalingsanmerkninger, må det gjøres opp før Bodø kommune kan innvilge startlån til kjøp av bolig. Det er normalt en lang prosess før en blir oppført med anmerkning. Det blir gitt purring før saken blir sendt videre til inkasso selskapet. Her har de fremdeles muligheten til å gjøre opp før de får anmerkningen bokført på seg. Når bankene tar en kredittsjekk på låntakere, dukker betalingsanmerkningene opp i systemet. Ingen banker ønsker å ta en stor risiko ved å gi søkeren ytterligere lån. Denne anmerkningen kan slettes ved at personene gjør opp kravene som har havnet hos inkasso.

Samlet gjeld

Totalt samlet usikret gjeld avgjør om søkere får startlån til boligkjøp eller ikke. Har hushold Med høy rente på forbrukslån, sitter en med skyhøye månedlige utgifter tilknyttet denne gjelden. Eier personen en bil i tillegg som er finansiert med lån, vil utgifter tilknyttet billån komme oppå de andre utgiftene, samt studielån.

Når inntekten ikke rekker, vil usikret gjeld som forbrukslån og kredittkortgjeld virker som en kortvarig løsning for anskaffelse av goder. Rentene begynner å påløpe etter rentefri periode, og hvis man fortsetter å ta på seg mer gjeld, desto vanskeligere blir det å nedbetale gjelden. Vanskeligstilt par med barn som har en inntekt på ca. kr 300 000,- hver vil ha med en gjeldsgrad på 5, muligheten til å få et lån på kr 3.000.000,- minus egenkapital på kr 15 prosent som tilsvarende kr 450 000,-. Hvis de ved søketidspunktet har et forbrukslån på kr 80 000,-, kredittkortgjeld på kr 30 000,- og et billån på kr 200 000,-. Ville de ikke hatt muligheten til å få et lån til en egnet bolig for alle i husstanden i et tilfelle på et lån fra banken. Startlån setter ingen krav til egenkapital, men har de oppsparte midler, ønskes det at det brukes noe av det til boligkjøp. I tilfelle for barnefamilien uten egenkapital, men gjeldsforholdet er det sammen, ville det vært ønskelig at forbrukslån og kredittkortgjeld ble innfridd og at billån blir redusert betydelig for at søknaden skal vurderes. Men om man ender opp med betalingsanmerkning på grunn av utfordringer, vil dette påvirke på samlet vurdering av søknaden. Usikret gjeld og betalingsanmerkninger henger litt sammen. Mister man kontrollen over økonomien sin, og man begynner å slutte på regninger på grunn av at utgiftene på lån har blitt for mye og ute av kontroll, har man klart å komme seg ut av sporet og endt opp med denne anmerkningen. I tilfeller der husstander er havnet i veldig vanskelig situasjon, anbefales det å kontakte en gjeldsrådgiver som kan sette opp en nedbetalingsplan og hjelpe dem for å få satt avtaler med kreditorene.

Metode

Denne delen skal beskrive metoden som benyttes i denne oppgaven. *Et forskningsprosjekt begynner gjerne med en idé.* (Ringdal, 2013). Det skal gi en detaljert beskrivelse av fremgangsmåten og teknikken som er brukt for å besvare problemstillingen i en systematisk rekkefølge. Ettersom problemstillingen ble valgt ble det mer naturlig å velge litteraturstudie som metode supplert med sekundærdata og observasjon. Dette temaet er sensitivt som inneholder mye sensitiv data, derfor var det ikke aktuelt å få tilgang til datamaterialet for rent kvantitativ eller kvalitativ metode. Valget falt derfor på litteraturstudie, med hovedvekt på tidligere litteratur. Videre brukes det sekundærdata fra Husbanken, og observasjon i saksbehandling av søknader til Startlån for boligkjøp.

Litteraturstudie

Denne metoden går ut på å gjennomgå tidligere artikler og forskning som er gjort på startlån. Dokumentanalysen blir tidligere forskning og artikler som er blitt gjort på startlån, samt artikler om boligprisutvikling.

Det som er blitt forsket tidligere, skal brukes i denne oppgaven til å finne ut om de vanskeligstilte faktisk får den hjelpen til å komme ut på boligmarkedet, eller er det fremdeles noen vanskeligstilte som havner utenfor både for å få boliglån i bank og startlån i kommunen. Dette er en metode annerledes enn kvalitativ og kvantitativmetode, hvor datainnsamling avgjør hvilken metode som benyttes i oppgaven. Førstnevnte metoden gir en beskrivelse av hvorfor det er slikt, vanlig innhentingsmetode er intervjuer.

Sistnevnte metoden er innhenting av tall og forklarende på kvantum. Normal innhentingsmetode kan være spørreundersøkelser som primært datamateriale eller innhenting av allerede tall som er sekundærdata.

Litteratur som det er blitt valgt er hentet fra Regjeringens, SSB og husbankens hjemmeside. Det er også blitt inkludert avis artikler.

Datainnsamling

For å finne relevant litteratur som omhandler startlån ble det benyttet akademisk søkemotor, «scholar google». Hjemmesiden til Husbanken, regjeringen, Norges bank, SSB, lovdata og OsloMet ble også benyttet i søk for tidligere forskning.

Søkeordene ble brukt i forskjellige kombinasjoner, og kun på norsk, for å utelukke engelsk litteratur og annen forskning som ikke gjelder Norge. I søkefeltet ble det valgt disse ordene: «startlån» da dette ville gitt et ganske bredt spekter, ble det derfor brukt søkeord «Startlån OG barnefamilier». Det reduserte antall treff og enda færre treff da det ble avgrenset til artikler som fantes etter 2017. Noen av søkeordene som ga treff til relevant litteratur, er: «Startlån og betalingsevne», «forskrifter og startlån», «barnefamilier og leie til eie», «vanskeligstilte og gjeld», «boligprisutvikling og inntektsutvikling». Tidsperspektivet er fra 2017 til 2020.

Forskriftene har endret seg mye, fra startlån kom som et tilbud til folket. Derfor var det ikke aktuelt med å bruke artikler eller annen relevant data fra over 10 års tidsperspektiv.

Da det er flere kommuner som tilbyr startlån, som dekker store deler av Norge, ble det valgt å ikke dekke startlån på landsbasis. For at omfanget ikke skulle bli for stort og med begrenset tid, falt valget å velge en storby og Bodø. Alle 15 bydeler i Oslo kommune er inkludert i tallene hentet fra Statistisk Sentralbyrå og statistikken hos Husbanken.

Husbanken ble kontaktet, for å få detaljert datamateriale for de siste 3 årene. Det var ikke aktuelt for å innhente alt datamateriale det var behov for i denne oppgaven, da dette er sensitiv data og i den forbindelse ikke var tilgjengelig. Oppgaven måtte forholde seg til statistikken som lå ute på husbank sin nettside. De viktigste og store endringer i forskriftene ble sendt på epost fra Husbanken. Dette forklarer de tallene som er hentet fra statistikken på hjemmesiden til husbanken.

Sekundærdata

Sekundærdata defineres gjerne som forskning som allerede eksisterer. Vidt definert omfatter det alt fra graffiti og tagging via ulike typer dokumenter til statistikk fra Statistisk sentralbyrå og forskningsdata (Ringdal, 2013).

Det ble brukt rapporter og statistikk fra Husbanken. Det er i statistikken tatt hensyn til «barnefamilier» og «ikke barnefamilier». Variabler som alder, utdanning og inntekt, er ikke lagt til grunn.

Datamaterialet er hentet fra 2018, 2019 og 2020. Refinansiering, overtakelse av bolig og utbedring av bolig er blitt holdt utenfor. Tallene er hentet fra avslag på søknader til kjøp av bolig. Alle søkere er inkludert i statistikken fra Husbanken

Resultatene er hentet for «antall søknader», «utbetalt», «antall avslag» og «avslagsgrunner». «Avvik» er noe som blir kort beskrevet.

Observasjon

Å observere forhold utenfra og samtidig på nært hold ville kanskje ikke gi muligheten til å se alle faktiske forhold. Det finnes flere roller en kan utføre, fullstendig observatør, deltakende observatør og fullstendig deltaker. Fra å være en fullstendig observatør til fullstendig deltaker ble det mulig å se fra saksbehandling til å behandle søknader og holde møter med de vanskeligstilte.

Observasjonen har vært kun tilknyttet Bodø kommune. Fra saksbehandling til vedtak⁶ blir utsendt til husstander som har søkt startlån. Vedtaket blir sendt som avslag eller tilsagn⁷. Søkere som får tilsagn, har i vedtaket fått finansieringsbevis som har en gyldighet på 3 måneder. Søkeren må i den perioden klare å skaffe seg en bolig.

Prosessen videre er som en saksbehandler å godkjenne boliger til husholdninger etter deres nøkterne behov og standard.

Fra søknaden ble innvilget til husholdet fikk kjøpt bolig har variert en del.

⁶ Tilsagn og avslag.

⁷ Tilsagn er at søknaden er innvilget.

Dokument analyse

Regjeringens forslag til Stortinget er å målrettet opprettholde små forskjeller i samfunnet for å redusere fattigdom i Norge.

Dokument som er hentet fra regjeringens arbeids- og sosialdepartement fra år 2019 hevder: *Regjeringa har som mål å bevare eit samfunn med små forskjellar. Regjeringa vil redusere fattigdom gjennom å inkludere fleire i arbeidslivet og redusere risikoen for at levekårsutfordringar går i arv.* (Regjeringen, 2019)

Alle skal bo trygt og godt ifølge nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken.

Det er 3 mål den offentlige har satt til bolig for velferd:

- Alle skal ha trygt sted å bo
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv (Husbanken, 2021)

Barne- og familiedepartementet hevder at ingen skal være uten bosted og at alle skal ha et trygt og godt bomiljø. Startlån er et tilbud til vanskeligstilte for at alle som ønsker å eie en bolig har en mulighet til å komme seg ut av leiemarked og eie egen bolig. Spesielt prioritert er vanskeligstilte barnefamilier.

Det å leggje til rette for eigna bustad for vanskeligstilte barnefamilier, er eitt av to prioriterte tiltak i de nasjonale strategien for bustadsosialt arbeid, bolig for velferd (2014-2020). Tiltaket inneber mellom anna å medverke til at vanskelegstilte barnefamilier kan kjøpe bustad, og etablere oppfølgingsrutinar og foreldrestøttande tiltak i kommunen. (Regjeringen, 2019)

Dokument hentet fra kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver at det fremdeles er flere som ikke får den hjelpen de har behov for. Regjeringen skal derfor fortsette og passe på at de vanskeligstilte som faller et sted imellom, får den hjelpen til å skaffe seg egnet bolig.

Startlån og tilskudd til etablering kommer inn her som de viktigste boligsosiale virkemidler.

Kommunene formidlet i 2017 startlån for 8,5 milliarder kroner fordelt på 6 905 husstander.

Gjennomsnittlig startlån per bolig økte med om lag 240 000 kroner, til 1 226 000 kroner.

Økningen i startlånsbeløpet skyldes i stor grad at flere får startlån til å fullfinansiere boligen.

(Regjeringen, 2019)

Kommuner får tildelt tilskuddsmidler som kan suppleres med startlån til etablering for enkeltpersoner. Tilskuddsmidler er behovsprøvd og avskrives over 20 år.

Det har vært en økning av utbetaling av startlån til husstander i 2017, sammenlignet med året før.

Budsjettforslaget til regjeringen om å fortsette å holde på de gjeldende boliglånsforskriftene for banker, er på basert på husholdningenes høye gjeld.

Regjeringen legger fram at statlige boliglån som har gunstigere lånebetingelser enn private bank, kan bidra til å øke opptak av kreditt i husholdningene og gi høyere boligpriser.

Husbanklån skal suppleres og de skal ikke konkurrere med det private kredittmarkedet. Det ble derfor foreslått å redusere Husbankens låneramme fra 17 mrd. Til 16 mrd. Kroner i 2019. Startlån er et av det som vil bli prioritert videre i 2019. (Regjeringen, 2019)

Regjeringen legger opp for å hjelpe de vanskeligstilte spesielt barnefamilier til å komme seg ut på boligmarkedet ved hjelpe av virkemidler som startlån og tilskudd.

Startlån har gunstigere lånebetingelser, som lengre nedbetalingstid, fastrente og avdragsfrihet. Normalt tilsvarer løpetid på 30 år, startlån kan i tilfeller der husstanden ikke får tilstrekkelig startlån for en egnet bolig, strekke seg lenger og legge opptil 50 års nedbetalingstid.

Ved flytende renter i bankene, må det legges til grunn at de kan tåle en renteoppgang.

Som en deltakende observatør, simulerer kommunen ut en kalkulasjonsrente for å sjekke om husholdningen vil komme til å tåle en renteoppgang på et startlån. Er det tilfellet at dem ikke kan tåle en renteoppgang, er neste mulighet å legge til en fastrente. Hvor mange års fastrente det legges til på husholdningen kan variere utfra hva som er forutsigbart for akkurat den husstanden. Alder, sivilstand, hvor mange barn de har er noe som kan avgjøre om fastrenten blir på 5 år eller 10 år.⁸ Det er viktig å påpeke at det kan komme endringer i livssituasjonen som er årsaken til at slike variabler hensyntas ved vurdering av fastrenten.

En singel 26 åring uføretrygdet, kan med tiden, finne seg en partner/ samboer og kanskje stifte familie. Ved å gi fastrente på 10 år til denne husstanden kan gi husstanden økonomiske utfordringer når familien utvider seg og det blir mindre plass i boligen for at alle kan oppholde seg der. For å bryte seg ut av fastrenteavtalen kan husstanden få en over- eller underkurs. Det kan også legges til 10 års fastrente om det er ønskelig. Avdragsfrihet tilbys som en økonomisk lettelse i uforventede vanskelige situasjoner.

Regjeringen jobber aktivt for å redusere forskjeller i samfunnet. Det jobbes for å redusere fattigdommen gjennom startlånsordning for de vanskeligstilte.

⁸ Mest brukt ved beregning av startlån. 3 års fastrente er mindre brukt.

Per i dag er gjeldsgraden på 5 gange inntekten, og Norges Bank foreslo til finansdepartementet den 10 november 2020 om å redusere gjeldsgraden fra 5 til 4,5 gange inntekten. (Øystein & Torbjørn, 2020)

Foreløpig er ikke disse endringene gjort da det menes at ved å redusere maksimal gjeldsgrad fra 5 til 4,5 kan oppbygging av sårbarhet i husholdningssektoren reduseres. Sentralbanksjefen Øystein Olsen mener at et krav til maksimal gjeldsgrad ikke bør endres nå (Øystein & Torbjørn, 2020).

Mange barn lever i fattigdom. De bor i leid bolig og gjerne trangt. Fra innvandrer miljø til etniske norske familier, har de en ting til felles, de er barnefamilier med varig lav inntekt. Lavt inntekt i seg selv gir familiene lite mulighet til å komme seg ut på boligmarkedet. Tar disse familiene opp forbrukslån eller kredittkortgjeld i tillegg, reduserer mulighetene til å eie noe eget, betraktelig.

Artikkel hentet fra SSB, viser at det er en økning blant barnefamilier med lav inntekt. Det har vært en jevn økning fra 2011. I 2019 var det hele 11,7 prosent før pandemien traff Norge. Det er mest økning hos barn med innvandrerbakgrunn, men etnisk norske barn opplever også varig økonomiske utfordringer. (SSB, 2019)

Boligprisene har økt betydelig de siste årene. Tilbud og etterspørsel bestemmer hvordan boligprisene. Avisa Nordland hadde publisert en artikkel i avisa om at boligprisene i Bodø hadde økt mest i hele landet. Dette var i august 2019, og det var målt en prisutvikling på 4,5 prosent. Det ble solgt flere boliger i 2019 sammenlignet med året før. En gjennomsnittsbolig pr juli var steget med 135 000,-. (Key, 2019)

Januar 2021 kom det en annen artikkel i Avisa Nordland, ekspertene tror at prisene på boligene vil stige i år 2021. Prognosene sa at i landet ville det være 3 prosent, men kun i Oslo skulle boligprisene stige med 5 prosent. Men så kom pandemien og boligprisene har steget mer enn antatt. Oslo og Bodø øker mest. Den sterke prisveksten har ført til at etterspørselen etter nye boliger har økt. (AvisaNordland, 2021).

Rapporten fra husbanken viser at 58 prosent av de som fikk startlån var barnefamilier. Det er en økning av lavtlønnede som søker startlån. Over 90 prosent har en inntekt som er lavere enn 300 000,- pr år, som tilsvarer 25 000,- brutto pr måned. (Husbanken, 2021).

En familie med 4 i husstanden, hvor foreldre er på 30 år, et barn på 3 år og et barn på 6 år. Barnefamilien har ingen noen form for usikret gjeld, eier en 1bil og ingen oppsparte midler til egenkapital. Begge foreldre tjener ca. kr 300 000,- i brutto hver, det vil bli ca. kr 50 000,- i bruttolønn pr måned. Ca. kr 9500,- i skatt (Skatteetaten, 2021), vil de sitte igjen med en nettoinntekt på ca. kr 40 400,-. SIFO referansebudsjettet viser at denne familien vil ha

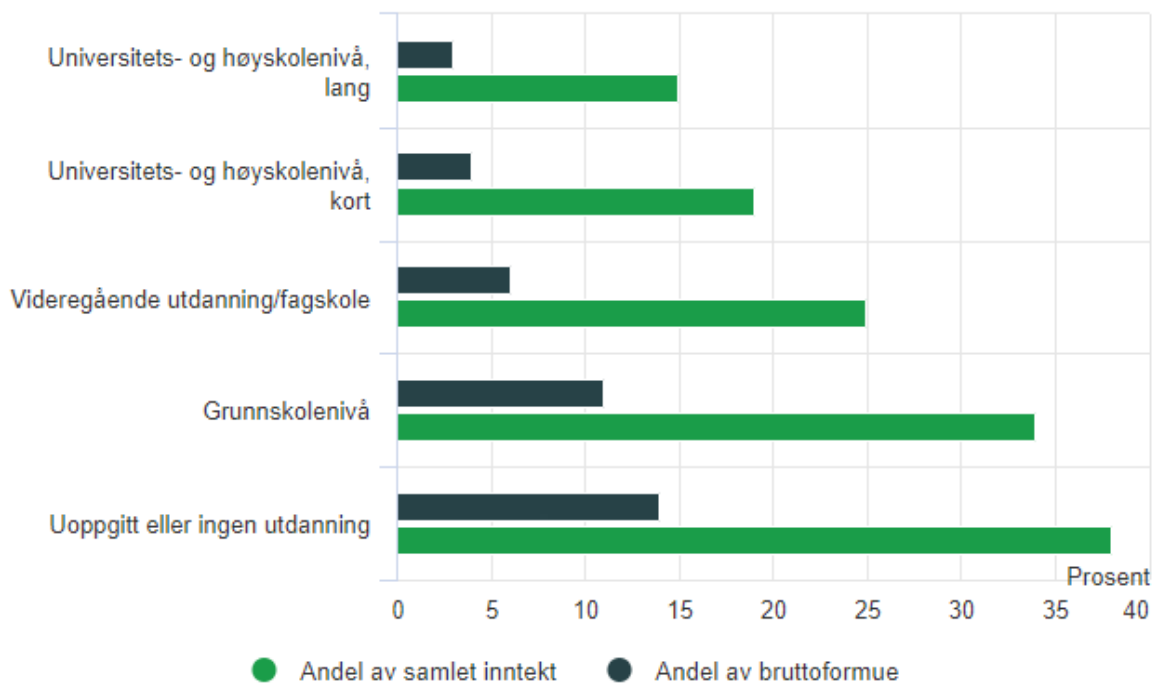
levekostnader på ca. kr 35 668,-. Boutgifter på ca. kr 4 500,- pr måned vil gi et overskudd på kr 232,-. Dette overskuddet viser hvor mye de kan betjene i renter og avdrag etter alle nødvendige utgifter er tatt i betraktning.

Månedlige utgifter for hele husholdet i 2021			
Person 1: Kvinne 31 til 50 år.			
Person 2: Mann 31 til 50 år.			
Person 3: Gutt 6 til 9 år som går heldag i SFO.			
Person 4: Jente 3 år som går i barnehagen.			
Individspesifikke utgifter		Husholdsspesifikke utgifter	
Mat og drikke	10 670	Andre dagligvarer	710
Klær og sko	3 190	Husholdningsartikler	660
Personlig pleie	2 100	Møbler	780
Lek og mediebruk	4 430	Mediebruk og fritid	2 090
Reise (kollektivt)	1 988	Bilkostnader (drift, vedlikehold)	2 608
Spedbarnsutstyr	0	Barnehage	3 230
Sum	22 378	Aktivitetskskole (SFO)	3 212
		Sum	13 290
Totalt forbruk			
Totalt summert månedlig forbruk for hele husholdningen			kr 35 668,00

Figur 1 SIFO referansebudsjett, en familie på 4, 2 voksne og 2 barn. Ingen egenkapital og ingen forbruksgjeld.

Hvis det nå i et slikt tilfelle hadde vært en familie som hadde tatt opp forbruksgjeld og kredittkortgjeld for å kompensere med lavinntekt, ville utgifter til usikret gjeld legges til på utgifter og gitt et underskudd etter beregningen av inntekt minus utgifter.

SSB har hentet tall fra gjeldsregisteret som viser at de med lite ressurser er de som sliter mest med forbruksgjeld.



Kilde: Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå og Gjeldsregisteret AS.

Figur 2 Rentebærende usikret gjeld etter utdanningsnivå

Det viser seg at lavt utdannede eller de med ingen utdanning og ukjent status er de som opptar mer forbruksgjeld. I tillegg hadde disse lavere inntekt og bruttoformue enn gjennomsnittet. (Henning, 2021)

Økt forbruksgjeld minimerer sjansene til å få boliglån, da dette hensyntas når boliglån beregnes i bankene.

	Retningslinjer fra Finanstilsynet		Forskrift	
	03.03.2010 – 30.11.2011	01.12.2011 – 30.06.2015	01.07.2015 – 31.12.2016	01.01.2017 – 31.12.2020
Maksimal belåningsgrad, nedbetalingslån	90 pst.	85 pst.	85 pst.	85 pst.
Maksimal belåningsgrad, rammelån	75 pst.	70 pst.	70 pst.	60 pst.
Maksimal belåningsgrad, avdragsfrihet	Ikke spesifisert	70 pst.	70 pst.	60 pst.
Maksimal gjeldsgrad	300 pst.	-	-	500 pst.
Stresstest av betjeningsevne v/renteøkning	Ikke spesifisert	5 pp.	5 pp.	5 pp.
Maksimal andel lån som kan gå utover kravene per kvartal	-	-	10 pst.	10 pst. (8 pst. i Oslo)
Maksimal belåningsgrad, sekundærbolig i Oslo	-	-	-	60 pst.

Tabell 1 Boliglånsforskriften fra 1. januar 2020 til 31. desember 2020. (Regjeringen, 2021)

Totalgjelden kan ikke være mer enn samlet personinntekt gange 5, og et par med en inntekt på ca. kr 300 000,- ville fått et lån på ca. kr 3 000 000,- minus egenkapital på 15 prosent, som tilsvarer ca. kr 450 000,-. En barnefamilie som ikke har mer enn kr 232,- i overskudd hver måned, kan ikke klare å spare til egenkapital innen rimelig tid. Tar man hensyn til et forbruksgjeld på ca. kr 100 000,-, må dette lånet også tas med i beregningene. Det er pr i dag ikke mulig å finne en egnet bolig innen denne lånerammen for en husholdning på 4 personer i hverken Bodø eller Oslo.

Som nevnt over vil gjeldsgraden ikke endres foreløpig. Hvis gjeldsgraden i dette tilfelle hadde vært på 4,5, ville totalrammen vært på ca. kr 2 700 000,-. Dette er totalt 300 000,- lavere i totalrammen.

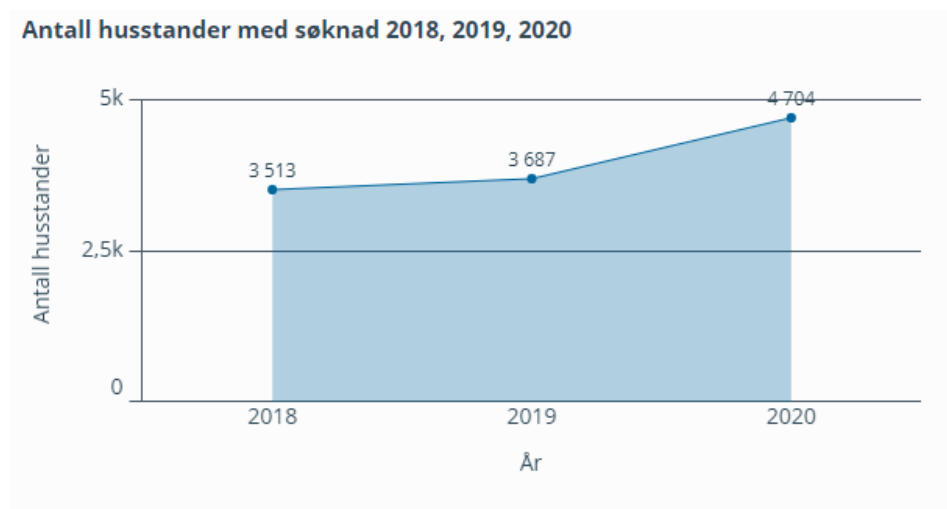
Hvis Norges Bank hadde godkjent forslaget om å redusere gjeldsgraden fra 5 til 4,5 ganger brutto personinntekt, ville lånerammen blitt redusert mot en halv million.

En enslig person med en inntekt på kr 450 000,- pr år, gitt samme forhold over uten barn, ville hatt en låneramme på kr 2.250.000, - med gjeldsgrad på 5. Hvis gjeldsgraden nå hadde gått ned til 4,5 eller at den i nærmeste tid ville gått ned til 4,5, ville det gitt han en låneramme på kr 2.025.000, -, som er en differanse på kr 225 000, -. Da belåningsgraden skal være på 85 prosent, ville husstanden måtte stille med en egenkapital på ca. kr 304 000,- og finansieringen fra banken hadde vært på kr 1.721.000, -.

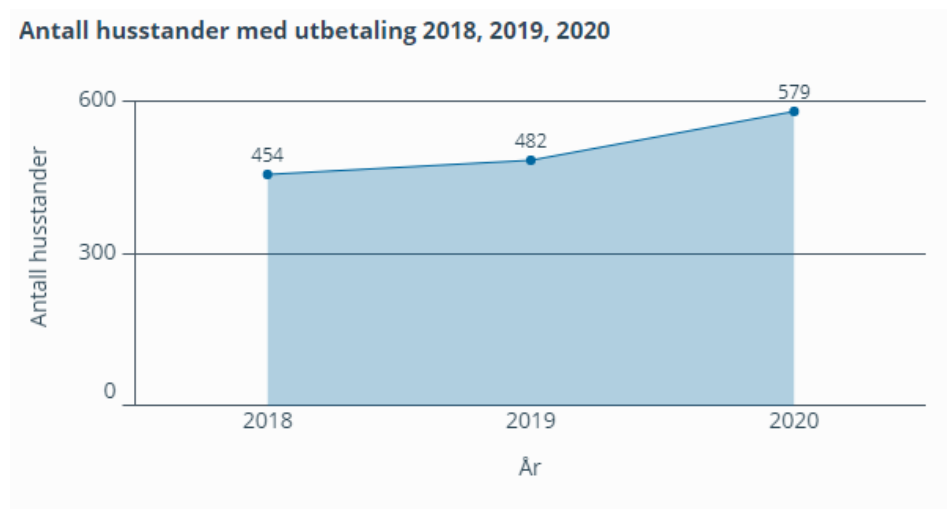
Hvordan vil utviklingen av vanskeligstilte blir dersom boligprisene fortsetter å øke, gjeldsgraden går ned.

Hentet tall fra 2018, 2019 og 2020.

Totalt mottatte søknader til startlån, utbetaling og avslag i Oslo og Bodø:

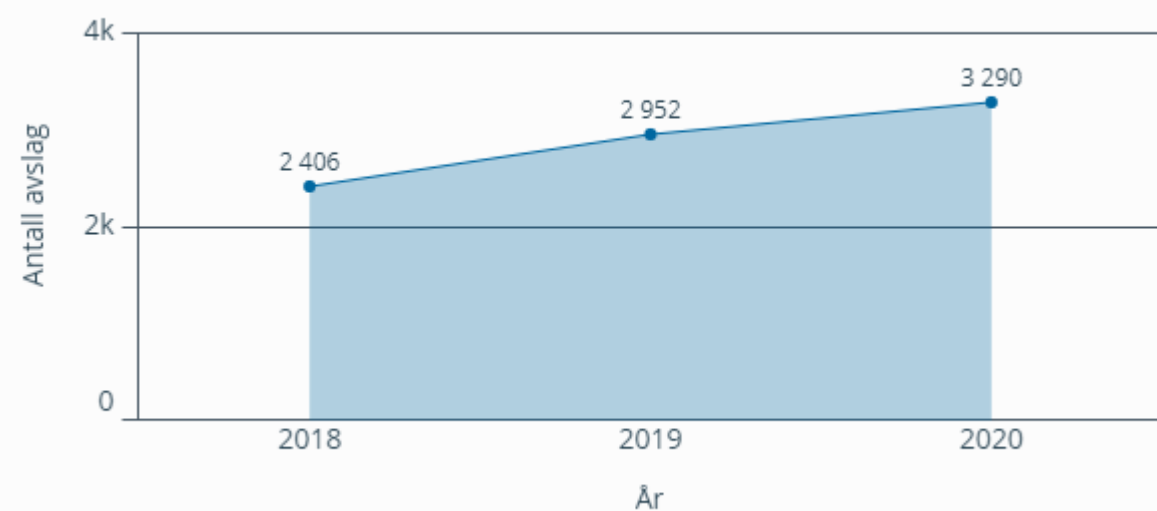


Figur 3 Søknad Startlån Oslo og Bodø, periode 2018-2020



Figur 4 Utbetalt Startlån Oslo og Nordland i perioden 2018-2020

Antall avslag 2018, 2019, 2020



Figur 5 Avslag Startlån Oslo og Bodø i perioden 2018-2020

Tallene over viser samlet innkommende søknader til startlån for kjøp av bolig, kun i Oslo og Bodø. Under utbetaling er det viktig å spesifisere at utbetaling skjer først når husstanden overtar boligen. Startlånskunder får et vedtak med en gyldighet på 3 måneder. Hvis de ikke klarer å finne bolig innen de 3 månedene, kan finansieringsbeviset forlenges med ytterligere 3 måneder. Finansieringsbeviset forlenges, gitt at alle forhold er lik da søknaden ble innvilget. Er det endringer i økonomien eller livssituasjonen, innhenter vi den informasjonen og oppdaterer finansieringsbeviset med korrekte tall og grunnlag. Har det gått lang tid fra de fikk opprinnelig vedtak, og det det trengs å innhente oppdatert dokumentasjon som skattemelding, vil dette etterspørres. Derfor er det ikke nødvendig at søkere får utbetalt startlån innen samme år. Ventingen for å finne en bolig kan var alt fra noen uker, måneder opp til 1 år og sjeldnere over 1 år. Det er ikke slik at søknad til en husstand som blir ferdigbehandlet i november, finner en bolig innen utgangen av året. Derfor kan ikke tallene for utbetaling sammenlignes med antall innkommende søknader. Avslagene er har økt med tiden.

Statistikken hos husbanken viser at det er fremdeles mange barnefamilier i Bodø og Oslo som får avslag. Avslagene begrunnes mest med manglete betalingsevne eller annet. Annet kan beskrives at det ikke passer inn under avslagsgrunner som eksisterer.

Bodø

Avslagsgrunner barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Annet	48
Manglende betjeningsevne	43
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	7
Betalingsanmerkninger	5
Uoppgitt	Færre enn 4
Avslagsgrunner ikke barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	45
Manglende betjeningsevne	19
Annet	14
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	4
Betalingsanmerkninger	Færre enn 4
For dyr bolig	Færre enn 4
Uoppgitt	Færre enn 4

Tabell 2 avslagsårsaker for Bodø år 2018

Avslagsgrunner barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Annet	44
Manglende betjeningsevne	43
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	6
Betalingsanmerkninger	Færre enn 4
Kommunen har ikke startlånsmidler	Færre enn 4
Uoppgitt	Færre enn 4
Avslagsgrunner ikke barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	37
Manglende betjeningsevne	19
Annet	8
Kommunen har ikke startlånsmidler	8
Betalingsanmerkninger	Færre enn 4
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	Færre enn 4
Uoppgitt	Færre enn 4

Tabell 3 Avslagsgrunner for Bodø år 2019

Avslagsgrunner barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Annet	48
Manglende betjeningsevne	37
Betalingsanmerkninger	17
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	Færre enn 4
Uoppgitt	Færre enn 4
Avslagsgrunner ikke barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	50
Annet	17
Betalingsanmerkninger	9
Manglende betjeningsevne	4
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	Færre enn 4

Tabell 4 Avslagsårsaker for Bodø år 2020

Som det går an å se på tallene over så er det fremdeles mange barnefamilier som får avslag. Manglende betjeningsevne er noe som går høyest i Bodø i tillegg til annet. Manglende betjeningsevne kan oppstå når totale inntekter minus nødvendige utgifter og eventuelt forbrukslån eller annen gjeld, gir lite overskudd til betjening av renter og avdrag for boliglån.

I Oslo ser tallene slik ut:

Avslagsgrunner barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Manglende betjeningsevne	568
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	257
Annet	229
Kommunen har ikke startlånsmidler	71
Uoppgitt	23
Betalingsanmerkninger	21
Høy inntekt	11
Kommunen har ikke tilskuddsmidler	6
For dyr bolig	Færre enn 4
Høy formue	Færre enn 4
Uegnet bolig	Færre enn 4
Avslagsgrunner ikke barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	613
Manglende betjeningsevne	445
Annet	102
Kommunen har ikke startlånsmidler	68
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	56
Uoppgitt	15
Betalingsanmerkninger	9
Kommunen har ikke tilskuddsmidler	9
Høy inntekt	7
For dyr bolig	Færre enn 4
Høy formue	Færre enn 4
Uegnet bolig	Færre enn 4

Tabell 5 Avslagsårsaker for Oslo år 2018

Avslagsgrunner barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Manglende betjeningsevne	696
Annet	311
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	219
Kommunen har ikke startlånsmidler	208
Kommunen har ikke tilskuddsmidler	114
Betalingsanmerkninger	17
Uoppgitt	14
Høy formue	Færre enn 4
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	Færre enn 4
Avslagsgrunner ikke barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	780
Manglende betjeningsevne	538
Kommunen har ikke startlånsmidler	168
Annet	117
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	112
Kommunen har ikke tilskuddsmidler	88
Uoppgitt	26
Betalingsanmerkninger	14
For dyr bolig	Færre enn 4
Uegnet bolig	Færre enn 4

Tabell 6 Avslagsårsaker for Oslo år 2019

Avslagsgrunner barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Manglende betjeningsevne	881
Annet	443
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	247
Kommunen har ikke startlånsmidler	27
Betalingsanmerkninger	20
Uoppgitt	8
Kommunen har ikke tilskuddsmidler	4
For dyr bolig	Færre enn 4
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	Færre enn 4
Uegnet bolig	Færre enn 4
Avslagsgrunner ikke barnefamilier	
Avslagsårsak	Antall avslag
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	1 003
Manglende betjeningsevne	601
Annet	144
Ikke funksjonshemning som krever tilpasning	138
Kommunen har ikke startlånsmidler	20
Betalingsanmerkninger	19
Uoppgitt	14
Kommunen har ikke tilskuddsmidler	7
For dyr bolig	6
Uegnet bolig	Færre enn 4

Tabell 7 Avslagsårsaker for Oslo år 2020

Det er flere innbyggere i Oslo enn det er i Bodø. Derfor er totalt avslag flere enn i Bodø. Det som er til felles for både Oslo og Bodø er at de mest vanlige avslagsgrunnene er, Manglende

betalingsevne og annet. Det neste som også er ganske mye av er anses ikke som vanskeligstilt.

Rapporten fra Husbanken viser innhentet tall fra SSB hvor en gjennomsnittlig husleie for en leilighet med 4 soverom var på ca. kr 14 150 pr måned. Regner man ut hvor mye boutgifter er på en likedan bolig i samme område, vil boutgiftene tilsvare det samme beløpet.

Tabell 1 Sammenligning av utgifter ved leie og kjøp av bolig med startlån. Kroner.

(Per måned)	Leie	Eie med startlån
Faste kostnader		3 500
Avdrag		6 530
Rente (1,972% p.a.)		5 230
Skattelette (22% av renter)		-1 150
Boutgift	14 150	14 110
Netto boutgift uten avdrag	14 150	7 580

Tabell 8 Husleie versus Boutgift ved å eie

Som det er mulig å se på figuren over vil det å eie en bolig være rimeligere enn å leie. Ved å eie har man muligheten til å få avdragsfrihet i perioder hvis husholdet har behov for det.

Leieutgifter må betales i sin helhet til huseier, mens med avdragsfrihet i en måned vil det bli en boutgift på kr 7 580,-.

Å eie bolig er en form for sparing. Som beskrevet over, har boligprisene steget betraktelig det siste året. Rom mellom verdiøkning og restgjeld på boliglån, er en sparing i eiendommen.

Barnefamilier som får startlån til en nøktern bolig, har muligheten til å spare egenkapital til en større bolig i den boligen de får kjøpt gjennom startlånsordning. Hvis prisene fortsetter å øke, øker egenkapital raskere.

Tabellen under viser husholdninger som mangler minst en gode, sortert etter inntektsgrupper.

Barnefamilier i 2017 svart 32 av 253 på at de manglet minst en gode⁹. Dette har vært noe stabilt fra 2017 til 2020. Konsekvenser av å mangle goder, gir ikke barna den muligheten til å ha tilgang til det nødvendige alle andre har tilgang til.

⁹ I form av sosiale goder, som muligheten til ferie, kjøpe seg nye klær, etc.

	Andel personer 16 år og over			
	2017	2018	2019	2020
Bor i en husholdning som ikke har råd til å holde boligen passe varm				
Uføretrygdede	3	2	3	1
Par med barn og lav inntekt (1. kvintil)	4	4	3	4
Aleneboende minstepensjonister	5	3	4	2
Bor i en husholdning som ikke eier egen bolig				
Uføretrygdede	25	24	28	27
Par med barn og lav inntekt (1. kvintil)	32	30	33	30
Aleneboende minstepensjonister	33	41	41	47
Antall personer som svarte				
Uføretrygdede	383	372	381	414
Par med barn og lav inntekt (1. kvintil)	253	238	276	279
Aleneboende minstepensjonister	88	75	84	87

Tabell 9 Materielle goder etter inntektsgrupper

Boligprisøkning:

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
03 Oslo											
Eneboliger	35 100	38 480	41 017	41 948	42 606	46 753	51 941	57 525	58 761	61 729	60 603
Småhus	36 535	39 208	41 719	43 405	44 289	47 517	53 685	60 121	60 563	63 254	64 849
Blokkleiligheter	42 572	47 474	51 315	53 043	54 112	60 528	70 585	75 781	76 281	78 861	83 122
18 Nordland - Nordlånnda											
Eneboliger	14 139	14 724	15 332	15 965	16 626	17 607	18 415	19 386	19 764	20 100	20 495
Småhus	16 623	17 977	19 947	21 239	21 688	22 398	24 370	25 763	26 287	26 368	27 166
Blokkleiligheter	22 602	25 276	27 505	28 175	29 881	31 420	33 236	35 221	36 184	38 276	40 116

Tabell 10 Pris pr kvadratmeter Oslo og Nordland 10års tidsperspektiv for selveierbolig

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
03 Oslo											
Småhus	29 635	33 049	34 474	36 811	36 809	40 220	44 809	49 962	50 919	52 947	52 720
Blokkleiligheter	36 171	40 232	44 376	46 161	47 496	53 825	63 234	67 448	67 266	70 191	74 837
18 Nordland - Nordlånnda											
Småhus	17 610	19 560	21 485	21 728	23 874	25 525	26 422	26 820	27 565	27 761	28 389
Blokkleiligheter	21 932	24 892	26 568	27 837	29 218	30 911	32 365	34 800	36 111	37 466	39 578

Tabell 11 Pris pr kvadratmeter Oslo og Nordland 10års tidsperspektiv for andelsbolig

Tallene er hentet fra SSB. Dette er gjennomsnittlig kvadratmeterpris hentet fra Oslo og Nordland. Det er stort skille mellom prisene i Oslo og Nordland. Prisene har økt betraktelig med tiden.

Ved å observere vanskeligstilte over tid, fra etter de har fått innvilget et lån hos kommunen, har vi sett det siste året at det har vært færre boliger på boligmarkedet og kundene kriger i budrundene (Bodø). Boligene er på et åpent marked hvor startlånskunder og kunder med finansiering i bank konkurrer på samme boligmarked. Dette har vist seg at flere av kundene har vært på utallige visninger, men slått ut av andre budgivere. Boligene har blitt solgt langt over prisantydningen og det har gitt kundene en tøff konkurranse.

Oppsummering

Regjering ønsker å redusere fattigdom og skiller i samfunnet. Å gå fra leie til å eie gjennom startlån vil være mulig å få hjulpet vanskeligstilte å komme seg ut på boligmarkedet.

Inntekten til de vanskeligstilte fra analysen på startlånrapporten i Husbanken viser at 90 prosent av husstander som fikk startlån, hadde en årsinntekt på under kr 300 000,-. Det er en økning blant de lavtlønnede. Boligprisene har økt betraktelig og så har det vært et ønske om å redusere gjeldsgraden fra 5 til 4,5, som ikke har blitt godkjent pr dags dato. Gjennom statistikken er det mulig å se at det er mange som får startlån, men det er fremdeles mange som faller et sted imellom bankene og startlån. Der mange får muligheten til å komme ut på boligmarkedet, er det fremdeles mange som ikke klarer å komme seg videre. Lett tilgjengelig forbrukslån og kredittkortgjeld, gir reduserte muligheter på boligmarkedet.

Konklusjon

Husbanken og regjeringen har et mål der barna kommer først. Der regjeringen prøver å tette igjen hull for husstander som faller et sted, som ikke får den hjelpen de trenger, er Husbanken på andre siden med sin startlånsordning gjennom kommunene der for å hjelpe de vanskeligstilte til å få seg en egnet bolig som de kan beholde. En slik ordning skal hjelpe barnefamilier til å komme ut på boligmarkedet. Dette skal gi barna en trygghet og et stabilt hjem. Forskriftene til startlån skal gi muligheten til varig vanskeligstilte å få kjøpt seg nøktern bolig, så lenge det lar seg gjøre. Dette blir starten på et nytt liv for mange. En sparing i eiendommen sin og videre muligheten til å komme seg til en større bolig med egenkapital bakt inn i verdien på boligen. Avis artikler, statistikk og rapporter viser at de med minst ressurser har mest forbrukslån. En kombinasjon av mye forbrukslån og kredittkort gjeld, lav inntekt og høye boligpriser hindrer mange barnefamilier å få startlån. Så langt det lar seg gjøre supplerer kommunen med tilskudd til de som har lav inntekt. De med en kombinasjon av mye forbrukslån og kredittkort gjeld i tillegg til lav inntekt, kan ikke betjene renter og avdrag i tillegg til nødvendige levekostnader. Utgifter relatert til et slikt usikret lån går på bekostning av boliglån. Hvor stor lånerammen skal sjekkes opp mot betjeningsevnen til husstanden. Lav inntekt minus nødvendige utgifter og fremtidige boutgifter, viser hvor mye de kan betjene i renter og avdrag for boliglån. Startlån må være nok til at en barnefamilie finner seg en egnet bolig for husstanden sin. 58 prosent av startlån gikk til barnefamilier, fremdeles kan man se at det er flere barnefamilier som har fått avslag på grunn av manglende betalingsevne. Kommunene strekker seg så mye som de klarer ved å maksimere nedbetalingstid fra 30 år til 50 år, som reduserer terminbeløp pr måned. Det forsøkes å legge til fastrente for å gjøre det mer forutsigbart. Likevel er det mange barnefamilier som ikke klarer å komme seg ut på boligmarkedet. Boligprisene har økt betraktelig, spesielt i Oslo og Bodø, og i tillegg har det vært en økning blant vanskeligstilte. Lav inntekt og økende boligpriser, gjør det enda vanskeligere for de barnefamilier som ikke kan betjene startlån. Å redusere gjeldsgraden fra 5 til 4,5 kan

Det vil ikke være mulig å fjerne fattigdommen eller skillen i samfunnet totalt. Det kommer alltid til å være noen som faller imellom bankene og startlån.

Referanser

- Artikler og publikasjoner.* (2021, Juli). Hentet fra SSB.no: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/barnefamilier-med-lav-inntekt-har-flere-levekarsutfordringer>
- Astrup, K. C., & Monkerud, L. C. (2021, Mars). *NIBR-rapport 2021:5*. Hentet fra Oslomet: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/6522/2021-5%20%281%29.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Avisa Nordland.* (2021, Januar 01). Hentet fra Boligprisene i Bodø: <https://www.an.no/hva-skjer-med-boligprisene-i-bodo-dette-tror-sjefokonom/s/5-4-1348760>
- Avklaringer.* (2011, Desember 23). Hentet fra Finanstilsynet: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/brev/2011/boliglansretningslinjer---avklaringer/>
- Barna først.* (2021). Hentet fra Husbanken: <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/barna-forst/>
- Boliglånsforskriften.* (2019, November 18). Hentet fra Lovdata: <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2019-11-15-1517>
- Boligprisene i Bodø.* (2019, August 06). Hentet fra AN.no: <https://www.an.no/boligprisene-i-bodo-har-okt-mest-i-hele-landet/s/5-4-1055229>
- Boligprisene i Bodø.* (2021, Januar 21). Hentet fra Avisa Nordland: <https://www.an.no/hva-skjer-med-boligprisene-i-bodo-dette-tror-sjefokonom/s/5-4-1348760>
- Børs og Finans.* (2018, Juni 05). Hentet fra E24.no: <https://e24.no/boers-og-finans/i/RxMwGJ/forbyr-aggressiv-reklame-for-forbrukslaan-skremmende>
- Døskeland, T. (2014). *Personlig Finans*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Epland, J., & Normann, T. M. (2021, mars 29). *SSB*. Hentet fra Inntekt og forbruk: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/115-000-barn-i-husholdninger-med-vedvarende-lavinntekt>
- Finanstilsynet.* (2019, Mars 18). Hentet fra retningslinjer for boliglån: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2014/finanstilsynets-retningslinjer-for-boliglan/>
- Forskrift om lån fra Husbanken.* (2019, November 22). Hentet fra Lovdata: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-11-18-1546?q=startl%C3%A5n>
- Gjeldsøkning.* (2006). Hentet fra Norges Bank: https://norges-bank.brage.unit.no/norges-bank-xmlui/bitstream/handle/11250/2502203/gjeldsutviklingen_pek_02_08.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Henning, H. (2021, Mars 24). *SSB*. Hentet fra Inntekt og forbruk - Forbruksgjelda tynger mest for dem med små ressurser: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/forbruksgjelda-tynger-mest-for-dem-med-sma-ressurser>
- Holm Arne et al. (2021). *Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie*.

- Holm, E. D. (2006). *God personlig økonomi*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Husbanken. (2021, juli). Hentet fra Boligsosialt arbeid: <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/bolig-for-velferd/>
- Husbanken. (2021, Juli). Hentet fra Årsrapporter - 2020: <https://husbanken.no/om-husbanken/aarsrapporter/>
- Hveem Dag J. et al., 2. (2013). *Personlig Økonomi*. Latvia: Cappelen Damm AS.
- Høie, H. (2021, mars 24). *Statistisk sentralbyrå*. Hentet fra Forbruksgjelda tynger mest for dem med små ressurser: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/forbruksgjelda-tynger-mest-for-dem-med-sma-ressurser>
- Key, P. (2019, August 06). *AvisaNordland*. Hentet fra Boligprisene i Bodø: <https://www.an.no/boligprisene-i-bodo-har-okt-mest-i-hele-landet/s/5-4-1055229>
- Lindvoll, E. (2020, September 28). *Dagbladet*. Hentet fra Økonomi: <https://dinside.dagbladet.no/okonomi/nytt-forslag-kan-kutte-boliglanet-med-500000/72891455>
- Monkerud, L. C., & Astrup, K. (2020, April). *Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander*. Hentet fra Oslomet: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2999/2020-7.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Nilsen, A. A. (2021, Mars 21). *e24*. Hentet fra norsk økonomi: <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/AlG4ej/nordmenns-rekordgjeld-kan-bli-enda-stoerre-fremover-risikoen-er-hoey>
- Prisindeks andelsbolig*. (2021, Juli). Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/statbank/table/06696/tableViewLayout1/>
- Prisindeks selveier*. (2021, Juli). Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/statbank/table/06035/tableViewLayout1/>
- Regjeringen*. (2019). Hentet fra Dokument - Arbeids- sosial departementet - Del 3 kapittel 8: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-s-20182019/id2613294/?q=Startl%c3%a5n&ch=3#kap8>
- Regjeringen*. (2019). Hentet fra Dokument - Barne og familiedepartementet - Del 2, kategori 11.10, kap. 846: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-s-20182019/id2613270/?q=Startl%c3%a5n&ch=2#kap4_ch1_ch2
- Regjeringen*. (2019). Hentet fra Dokument - Kommunal og moderniseringsdepartementet - Del 1, kap. 2.5: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-s-20182019/id2613128/?q=Startl%C3%A5n&ch=2#match_1
- Regjeringen*. (2021, Januar 04). Hentet fra Økonomi og budsjett - Finansdepartementet - Finansmarkedene: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/boliglansforskriften-1.-januar-202031.-desember-2020/id2679449/>
- Ringdal, K. (2013). *Enhet og Mangfold*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Sandvik, L. (2019, April 11). *Sosiale forhold*. Hentet fra SSB.no: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/barnefamilier-med-lav-inntekt-har-flere-levekarsutfordringer>

Skatteetaten. (2021, August). Hentet fra Skattekalkulator: https://skattekalkulator2018.app.skatteetaten.no/?aar=2021&alder=32&alderEF=32&kommune&locale=nb_NO&sivilstand=GIFT&tolvdelVedArbeidsoppholdINorge=12&tolvdelVedArbeidsoppholdINorgeEF=12&vilHaTolvdel=false

SSB. (2019, Februar 18). Hentet fra Inntekt og forbruk: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/flere-barn-med-vedvarende-lave-husholdningsinntekter>

Thagaard, T. (2013). *Systematikk og Innlevelse*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Uføretrygd. (2019, Desember 01). Hentet fra www.nav.no: <https://www.nav.no/no/person/pensjon/uforetrygd>

Øystein, O., & Torbjørn, H. (2020, November). *Norges Bank*. Hentet fra Høringssvar - Endringer i utlånsreguleringer: <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Brev-og-uttalelser/2020/2020-11-10/>