

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/10460	
	Arkiv sakID.: 11/2415	Saksbehandler: Ing-Mari Nilsen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 014/12	FORMANNSKAP	Dato: 28.11.2011

OPPTAK AV STARTLÅNSMIDLER FRA HUSBANKEN TIL VIDEREFORMLING FOR 2012

Vedlegg: Faktaark fra Husbanken vedr. startlån
Pressemelding 38/2011 av 28.09.2011 vedr nye innstramminger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis til boligformål
Fakta om startlån for Finanstilsynet

Sammendrag:

Det er pr. 1 november 2011 bevilget inntil kroner 15 000 000 i startlån som er den kvoten vi har hatt til disposisjon for 2011. Av dette utgjør 20 % forhåndsgodkjenninger. Ca. 11 % utgjør utbedringer/tilpasninger, ca. 6 % utgjør refinansiering og ca. 63 % utgjør kjøp av eneboliger/leiligheter. Det er gitt 23 avslag på startlån som hovedsakelig er begrunnet med manglende betjeningsevne, ikke i målgruppen for startlån og at boligen er for stor og kostbar i forhold til husstandens behov og økonomi.

Fortsatt er det stor etterspørsel etter startlån. Vi har ca. 20 søknader som ikke er behandlet.

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet kan brukes til etablering, reetablering og refinansiering.

Hovedintensjonen med startlån er at det skal være et supplement til de private bankene og primært en toppfinansiering. Etter at finanstilsynet strammet inn retningslinjene for utlånspraksisen for bankene har det vært stor etterspørsel etter startlån. Det har også vært en betydelig økt pågang fra husstander med vanlige inntekter etter at Finanstilsynet kom med retningslinjer til de private bankene om å ikke gi lån på mer enn 90 % av kjøpesum.

I siste pressemelding fra Finanstilsynet av 28.09.2011 vurderes det ytterligere innstramminger, hvor belåningsgrad er tenkt satt til 85 % av boligens markedsverdi. Grensen skal omfatte all belåning med pant i boligen, inkludert startlån.

Pr. 31.10.2011 har Fauske kommune en total låneportefølje på ca. kroner 43 000 000 fordelt på 227 lån og 34 tilskudd. Boligtilskuddene utgjør ca. kroner. 2 600 000.

Porteføljen inneholder også tidligere etableringslån. Startlån ble innført januar 2003. Fauske kommune har ikke hatt noen tap på lånene siden startlån ble innført. Tapsrisikoen fordeles med 25 prosent av startlånets restgjeld på tapstidspunktet av kommunen, staten tar tapsrisikoen for de siste 75 prosentene.

Saksbehandlers vurdering:

Da de siste forslag fra Finanstilsynet om ytterligere innstramminger ennå ikke er avklart og med bakgrunn i økende etterspørsel etter startlån er det behov for et større opptak. Basert på erfaringer, få ubrukte midler igjen fra 2011, boligmarkedet i Fauske anser vi ut fra en totalvurdering et nytt opptak på kroner 20 000 000 som tilstrekkelig. Dersom behovet skulle tilsi det kan vi, i henhold til Husbanken, søke om tilleggsbevilgning.

INNSTILLING :

Fauske kommunestyre godkjenner at det søkes om nye opptak av startlånsmidler fra Den Norske stats Husbank til videreformidling for 2012 på kroner 20 000 000.

Even Eidiassen
Rådmann

Startlån

Et hovedmål i boligpolitikken er økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet. Barneingen har stått sentralt i norsk boligpolitikk i hele etterkrigstiden. Siden etableringen i 1946 har Husbankens oppgave vært å supplere markedet for å bidra til at alle kan bo trygt og godt.

Under skiftende regjeringer siden 80-tallet har det offentlige hatt låneordninger som skal bidra til at også grupper som ikke får tilstrekkelig finansiering i det private markedet skal kunne kjøpe en bolig. Ordningene har i økende grad vært kanalisert gjennom kommunene. Siden Startlån et ble erstattet av etableringslån og kjøpslån i 2003, har kommunene stått for all utlånsvirksomhet til boligkjøp i offentlig regi med midler fra Husbanken. Startlån, bostøtte og tilskudd til etablering er de viktigste boligøkonomiske virkemidlene som tilbys fra statlig hold.

Målgrupper

Målgruppen for startlån er unge og vanskeligstilte. Vanskeligstilte er blant annet funksjonshemmede, flyktninger og økonomisk vanskeligstilte. Lånet kan brukes til etablering, reetablering og refinansiering.

Husbankens halvårsrapport for 2011 viser at 64 prosent av startlånsmottakerne er førstegangsetablerere. Dette tallet har økt de senere årene.

Omfang og andel

	2008	2009	2010
Antall startlån	6 544	7 869	9 531
Startlån i mill kr	4 024	4 703	5 440
Startlån til kjøp av brukt bolig (%)	72	76	77
Antall saker med bare startlån	3 468	3 793	4 950
Samfinansiering (% av ant. saker)	38	43	48
Banklån (% av kjøpesum+ omk)	35	41	47
Inntekt over 300' (%)	63	70	73
Inntekt over 400' (%)	35	43	46

Boliggjelden i Norge økte i 2010 med 95 milliarder kroner (SSB Økonomiske analyser 1/2011). Av dette utgjør startlån om lag fem prosent. Ved utgangen av september i år hadde kommunene lånt seks milliarder kroner fra Husbanken til startlån. Dette er en økning på drøyt 700 millioner kroner i forhold til samme periode i fjor. Husbankens totale låneportefølje var per 1. oktober 2011 113 milliarder kroner. Av dette er restgjeld på startlån 28 milliarder kroner, en andel på 30 prosent av porteføljen. Restgjelden på startlån betjenes av kommunene.

Tap og tapsfond

Tapstallene for startlån har vært, og er fortsatt lave. Husbanken understreker imidlertid overfor kommunene at de må foreta forsvarlige kredittvurderinger av startlånskundene for å motvirke at noen pådrar seg gjeld de kan få store problemer med å betjene. Kommunene er i likhet med de private bankene pliktige til å følge Finansavtalelovens krav om kredittvurdering og frarådningsplikt. Kommunale saksbehandlere anbefales å benytte Husbankens kalkulasjonsrente ved vurdering av lånetakerens betjeningsevne.

Staten og kommunene deler risikoen ved startlån gjennom ordning for tapsdeling. Kommunen bærer risikoen for de første 25 prosent av restgjelden, resten deles med staten. Kommunene har i tillegg anledning til å sette av en viss andel av tilskudd fra Husbanken i tapsfond. Dette tilskuddets hovedformål er hjelp til etablering for enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Kommunen behøvsprøver dette.

Avslagsandelen på startlån første halvår 2011 var 48 prosent. Seks av ti fikk avslag på grunn av manglende betjeningsevne. Det er knyttet en viss usikkerhet til avslagstallene på grunn av varierende registreringspraksis i kommunene.

Siden 2004 har kommunene

- lånt ut 2,8 milliarder kroner til sine innbyggere
- 1,09 milliarder kroner i tapfond
- tapt 88 millioner kroner

Samfinansiering

Startlån skal ikke konkurrere med vanlig bankfinansiering. Kommunen skal ved startlån ta en risiko bankene ikke ønsker å ta, og dermed utfylle bankenes tilbud for å nå boligpolitiske målsettinger om økt bosetting av vanskeligstilte. Kommunene har rapportert om en betydelig økt pågang fra husstander med vanlige inntekter etter at Finanstilsynet kom med retningslinjer til de private bankene om å ikke gi lån på mer enn 90 prosent av kjøpesummen.

Husbanken har et godt samarbeid med FNO om startlån, og har en målsetting om at startlån i størst mulig grad skal gis som samfinansiering med lån fra private banker. Med en økende andel førstegangsetablerere med normale inntekter blant startlånskundene, har andelen av saker med samfinansiering økt de siste årene.

Belåningsgrad

Belåningsgraden for boliger finansiert med startlån og lån i privat bank var på 98 prosent første halvår 2011.

Belåningsgrad i 2010	Antall saker	Prosent med startlån eller samfinansiering (%)	Antall startlån med belåningsgrad over 90%
Antall startlån	9531	95	91
Kun startlån	4990	91	86
Samfinansiering (% av ant. saker)	4541	98	96

Gjennomsnittlig uldtelt beløp (startlån) per bolig har gått ned 6,4 prosent første halvår 2011 sammenliknet med samme periode fjor.

Boligkarriere

NIBR-rapporten "Boligkarriere for startlånsøkere" (NIBR-rapport 2011:15) viser at 60 prosent av startlånsmottakerne har konvertert lånet til privat bank tre år etter opptak. De færreste forblir altså startlånsmottakere.

Startlån kan også gis i kombinasjon med tilskudd til etablering. Dette gjelder om lag 11 prosent av startlånsmottakerne. Nesten halvparten av dem som får startlån og tilskudd, mottar også bostøtte. Denne fungerer som et sikkerhetsnett i forhold til å beholde eid bolig.

Rapporten gir belegg for at startlån og tilskudd til etablering er effektive virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg i eid bolig, men viser også at en betydelig andel av dem som har søkt, men ikke fått startlån, klarer å etablere seg i eid bolig innen få år (30 prosent).

Videre utvikling av startlånet

Utredninger gjort som grunnlag for "Rom for alle" NOU 2011:15 viser at selv om mange vanskeligstilte har høye nok inntekter til å bli boligeiere, er det relativt liten andel som får startlån. Boligutvalget peker på økt løpetid som en mulig utvikling av lånet for å få flere i eid bolig. Tilsvarende diskuterer de også om refinansiering av gjeld for leiere som går til eiere, også vil bidra til å øke eierandelen.

I samarbeid med Kommunal- og regionaldepartementet vil Husbanken igangsette en undersøkelse om startlånet. Sentrale spørsmål er blant annet hvilke priseffekter startlånet kan antas å ha på boligmarkedet, sammensetningen av startlånskunder etter egenkapitalkravene i 2010 og samfunnsøkonomiske effekter av å ikke gi startlån som 100 prosent finansiering.

Gå til innhold



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Forside / ... / Finanstilsynet vurderer innstramminger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis til boligformål

Pressemelding, 38/2011

28.09.2011

Finanstilsynet vurderer innstramminger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis til boligformål

Situasjonen i boligmarkedet, bankenes etterlevelse av retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis og boliglånsundersøkelsen for august 2011 er bakgrunnen for at Finanstilsynet nå vurderer innskjerpinger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis for boliglån.

Utviklingen i boligpriser og husholdningenes gjeld er viktige for den finansielle stabiliteten. En nøktern utlånspraksis for boliglån kan bidra til å dempe oppbyggingen av risiko i husholdningssektoren, noe som er bakgrunnen for Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål publisert våren 2010.

*– Den sterke veksten i boligpriser og husholdningsgjeld øker risikoen for finansiell ustabilitet. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse for 2011 viser at andelen boliglån med høy belåningsgrad øker, og et eget tilsyn med utlånspraksis i utvalgte banker viser at kredittvurderingene bør bedres, sier finansstilsynsdirektør **Morten Baltzersen**.*

Endrede retningslinjer

Finanstilsynet foreslår å senke nivået for forsvarlig belåningsgrad fra 90 til 85 prosent av boligens markedsverdi, og belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen. I tillegg må bankene ta høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng ved vurdering av kundenes betjeningsevne. Det legges dermed inn noe større sikkerhetsmargin for å kunne møte et tilbakeslag i realøkonomien.

Ved belåningsgrad utover 85 prosent må det foreligge tilleggsikkerheter eller være foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Forslaget innebærer også at styret i den enkelte bank bør fastsette kriteriene for forsvarlighetsvurderingen og følge opp avvik fra retningslinjene. For lån som overstiger 70 prosent av boligens verdi, bør det kreves avdragsbetaling fra første termin.

Det foreslås også innstramminger for rammekreditter ved at normal belåningsgrad senkes fra 75 til 70 prosent av boligens markedsverdi.

Økt sårbarhet i husholdningenes økonomi

De siste årene har husholdningenes økonomi vært preget av økende gjeldsbelastning, høy belåningsgrad på boliger og mer bruk av avdragsfrie lån, noe som øker sårbarheten ved nedgang i økonomien.

Husholdningenes gjeldsvekst har i flere år i stor grad fulgt utviklingen i boligprisene. Både gjeld og boligpriser er nå på et meget høyt nivå. Dette er i stor grad drevet av lånekundenes positive forventninger til egen økonomi og tro på fortsatt prisoppgang på boliger.

– Det er bekymringsfullt at gjelden har økt mest blant de gruppene som har høyest gjeld i forhold til inntekt. En renteheving eller tap av arbeidsinntekt vil få store konsekvenser for disse.
– Utvikling i boligpriser og husholdningenes gjeld er av sentral betydning for den finansielle stabiliteten. En mer nøktern utlånspraksis for boliglån kan bidra til å dempe risikoen for senere tilbakeslag, sier finansstilsynsdirektør Morten Baltzersen.

Finanstilsynet vil gjennomføre en konsultasjonsrunde om endringsforslagene med Finansnæringens Fellesorganisasjon, forbrukerorganisasjonene og Norges Bank.

Vedlegg:

- Brev til Finansdepartementet: Lovhjemmel til å fastsette forskrift om forsvarlig utlånspraksis (pdf)
- Likelydende brev: Mulige innstramminger i Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis til boligformål (pdf)
 - Notat: Mulige innstramminger i Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis til boligformål (pdf)
[Merk, forslag til endringer er angitt med rød tekst]
- Rundskriv 11/2010: Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål

Kontaktpersoner:

Finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen, tlf. 22 93 99 28

Fungerende direktør for finans- og forsikringstilsyn Erik Lind Iversen, tlf. 22 93 99 21

Kontaktpersoner i kommunikasjonsenheten:

Kommunikasjonsdirektør Kjetil Karsrud, tlf. (a) 22 93 99 34, mobiltlf. 906 57 621

Senior kommunikasjonsrådgiver Jo Singstad, tlf. 22 93 99 99, mobiltlf. 950 39 521

Relatert innhold:

Engelsk versjon av pressemeldingen:

Finanstilsynet considers tightening the guidelines for prudent residential mortgage lending practice

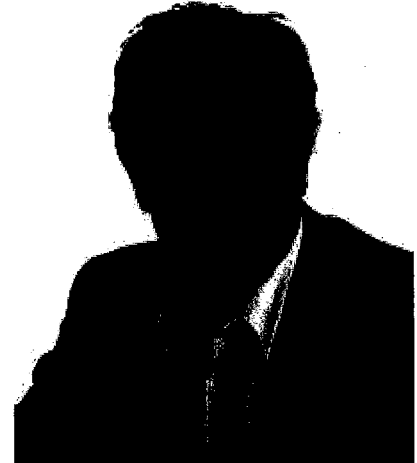
Husbanken

Du er her: Husbanken / Om lån / La fram fakta om startlån for Finanstilsynet

La fram fakta om startlån for Finanstilsynet

Husbanken har møtt Finanstilsynet for å informere om mulige konsekvenser for startlån som boligsosialt virkemiddel hvis egenkapitalkravet ved boligkjøp heves.

Mandag 24. oktober møtte Husbanken Finanstilsynet. Møtet kom i stand på initiativ fra Husbanken etter at Finanstilsynet varslet en avgrenset konsultasjonsprosess i forbindelse med at de vurderer innstramninger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis til boligformål.



– Husbanken er enig i Finanstilsynets analyser knyttet til økende boligpriser, økende gjeldsgrad og risiko for banker og enkelthusholdninger. Samtidig er det klart at et krav om minimum 15 prosent egenkapital ved boligkjøp vil få negative konsekvenser for startlånet og bidra til å gjøre det vanskeligere for unge og vanskeligstilte å etablere seg i egen bolig. Derfor var det viktig for oss å få formidlet faktainformasjon om startlånet og rollen det spiller i den sosiale boligpolitikken til tilsynet, sa administrerende direktør Bård Øistensen i Husbanken i en kommentar etter møtet.

Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet vurderer å foreslå å senke grensen for forsvarlig belåning ved boligkjøp fra 90 til 85 prosent. Grensen skal omfatte all belåning med pant i boligen, inkludert startlån. Formålet med innstramningen er å motvirke sterk prisvekst i boligmarkedet og redusere bankenes og husholdningenes risiko i økonomiske nedgangstider med høyere ledighet og synkende boligpriser.

Tilsynet foreslår også at bankene må vurdere kundens betjeningsevne ved en renteoppgang på 5 prosentpoeng, og at det på lån på over 70 prosent av boligens verdi kreves avdragsbetaling fra første termin.

Negative reaksjoner

Finanstilsynets forslag om økt krav til egenkapital har møtt motbør. Blant annet har OBOS/NBBL og Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) vært svært tydelige i kritikken.

– Husbanken er usikre på om Finanstilsynet tar tilstrekkelig hensyn til konsekvensene innstramningene de foreslår vil få for den sosiale boligpolitikken. Nå har vi lagt fram våre vurderinger i møte med tilsynet. Til syvende og sist blir det et politisk spørsmål om eventuelle nye retningslinjene skal omfatte startlånet, og hvilken rolle det i så tilfelle skal spille i den sosiale boligpolitikken framover, sier Øistensen.

Utredning underveis

For å bidra til et mer grundig kunnskapsgrunnlag, har Husbanken nylig lagt ut på anbud et analyseoppdrag for å få vurdert nærmere hvilke effekter startlånet har på boligmarkedet og den enkeltes økonomiske situasjon/sårbarhet ved eventuell nedgang i boligpriser, arbeidsledighet osv..

Tilbudsfrist er 3. november klokken 12.