

# Veileder startlån



Veileder startlån.....	1
Innledning .....	2
§ 5-1 Formålet med lånet.....	3
§ 5-2 Hvem kan få startlån .....	3
§ 5-3 Hva det kan gis lån til.....	7
§ 5-4 Tildeling av startlån .....	9
§ 7-5 Sikkerhet for lånet.....	11
§ 8-2 Beregning av renter .....	12
§ 8-5 Nedbetalingsvilkår.....	13
§ 9-1 Veileder .....	15
§ 9-2 Ikrafttredelse .....	15

## Innledning

Denne veilederen er til hjelp for deg som jobber i kommunen samt privatpersoner, verge og andre som kan søke om startlån via kommunen.

Utdrag av forskriftsteksten er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel, og hentet fra [Forskrift om lån fra Husbanken](#). Forskriften omfatter også andre lån fra Husbanken. **Denne veilederen gjelder kun startlån.** Veiledningsteksten utfyller forskriften og skal være til hjelp for å forstå regelverket.

For mer informasjon om lån fra Husbanken anbefaler vi å bruke den digitale versjonen på [husbanken.no](https://husbanken.no).

Veilederen er under revisjon og vil bli oppdatert og forbedret i løpet av 2023.

## § 5-1 Formålet med lånet

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

### **Veiledning til § 5-1**

Kommunene låner inn startlånmidler fra Husbanken for videre utlån til personer som oppfyller krav knyttet til formålet med startlånet. Det er basert på den enkeltes økonomi og posisjon på boligmarkedet.

Startlån skal være et tilbud om boligfinansiering til husstander som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner, verken nå eller i løpet av de nærmeste årene.

## § 5-2 Hvem kan få startlån

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til enkeltpersoner.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Bestemmelsene i kapittel 7 og 8 gjelder tilsvarende for kommunen med mindre annet er fastsatt.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

### **Veiledning til § 5-2**

Kommunen kan gi startlån til husstander som ikke oppfyller bankenes/utlånsforskriftens (tidligere boliglånsforskriftens) krav til betjeningsevne og egenkapital. Dersom husstanden har lav inntekt og mangler egenkapital, er startlån normalt eneste mulighet for å finansiere et boligkjøp.

Det er kommunen som saksbehandler og vedtar i de enkelte lånesakene.

Dersom kommunen mener at den som søker har mulighet til å få lån i privat bank, bør de oppfordre vedkommende til å søke vanlig boliglån. Personer som har tilstrekkelig inntekt og egenkapital til å få lån i vanlig bank skal ikke ha startlån.

Se også § 5-4 og hovedregelen om at søkeren må forventes å ha langvarige boligfinansieringsproblemer. I tillegg skal søkeren har potensial for å spare.

Bare privatpersoner kan få startlån. Det er ikke krav om at søkeren skal ha norsk statsborgerskap for å få lån. Personer med permanent oppholdstillatelse blir vurdert på lik linje med norske søkere.

### **Startlån til EØS-borgere og nordiske borgere**

Når en person har lovlig opphold i Norge, er kravene de samme som ellers for å gi startlån. Arbeidsinnvandrere kan møte særlige utfordringer på boligmarkedet. Kommunen bør vurdere om startlån er et godt virkemiddel til å skaffe seg en egnet bolig.

Kommunen bør også vurdere om søkeren har behov for å eie egen bolig i Norge, eller om leiebolig er et bedre alternativ. Vurderingene vil på mange måter være de samme som gjøres ved søknad fra en norsk borger.

### **EØS-borgere**

Alle EØS-borgere har rett til å oppholde seg/arbeide i Norge når de registrerer seg hos politiet. Registreringsbeviset gjelder for en ubegrenset periode. Bestemmelsene om registrering trådte i kraft 1. oktober 2009. Nordiske borgere er unntatt fra registreringskravet. Etter tre år kan de søke om permanent oppholdstillatelse i Norge.

Fra 1.1.2010 ble det innført varig oppholdsrett for EØS-borgere og deres familiemedlemmer. Dette gjelder etter fem år med rett til opphold i Norge uansett statsborgerskap.

### **Startlån til andre arbeidsinnvandrere**

Arbeidsinnvandrere som ikke er nordiske borgere eller EØS-borgere, må søke om oppholdstillatelse. Oppholdstillatelse gir som hovedregel rett til arbeid. Dersom oppholdstillatelsen gjelder for ett år, må kommunen vurdere om det er behov for å etablere seg i egen bolig.

Med en oppholdstillatelse på fem år vil situasjonen være annerledes. Det er da større mulighet for at oppholdet blir varig, og at vedkommende søker om permanent oppholdstillatelse. Kommunen kan gi lån til personer i denne gruppen.

### **Felles for EØS-borgere, nordiske borgere og andre arbeidsinnvandrere**

Kommunen bør vurdere en ekstra gang hvorvidt en person i denne gruppen med sikkerhet kan betjene et lån i fremtiden.



Hvordan er søkerens tilknytning til Norge? Kan vi forvente at husstanden vil bli værende i Norge? Vil den fremtidige inntekten være tilstrekkelig til å betjene lånet? Det kan være vanskeligere å kreve inn et restkrav etter tvangssalg, hvis personen flytter tilbake til sitt opprinnelige hjemland.

### **Krav til betjeningsevne**

Kravet til betjeningsevne for startlånet, innebærer å forsøke å sikre at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene over tid og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Dette for å unngå at husstanden mister boligen gjennom tvangssalg på grunn av manglende betaling. Kravet til betjeningsevne for startlån er ikke det samme som bankenes krav til betjeningsevne i henhold til utlånsforskriften (tidligere boliglånsforskriften). Frarådingsplikten i finansavtaleloven fra 1999 opphørte ved innføringen av ny finansavtalelov fra 1. januar 2023. Kommunen kan ikke gi startlån hvis den vurderer at søker ikke har økonomisk evne til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Da må søknaden avslås. Fra 2023 er alternativene for kommunen å gi lån der kredittvurderingen tilsier det, eller å gi avslag.

Utgangspunktet for beregning av betjeningsevne er husstandens inntekt etter skatt minus et beløp til husstandens livsopphold. Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i Statens institutt for forbruksforskning (SIFOs) referansebudsjett, og tilpasse dette til den enkelte husstands økonomiske situasjon. Disponibelt beløp til livsopphold må minimum utgjøre veiledende sats for økonomisk sosialhjelp. I tillegg må saksbehandler ta hensyn til andre faste utgifter som nedbetaling av forbruksgjeld og studielån, barnehage-/SFO-utgifter, bidrag m.m. Disponibelt beløp til boutgifter etter fradrag for alle øvrige utgifter danner utgangspunkt for å beregne hvor stort startlån husstanden kan betjene. Antatte faste utgifter i fremtidig bolig må også bli tatt hensyn til.

Ved vurdering av betjeningsevne bør kommunen også vektlegge leieutgift for egnet alternativ bolig, nivået på dagens husleie, og hvilke boutgifter lånsøker har klart å dekke med egen inntekt over tid, uten å supplere inntekten med opptak av forbruksgjeld.

Kravet til betjeningsevne er ikke til hinder for at renter på startlånet kan dekkes av økonomisk sosialhjelp i en overgangsperiode. Dette kan gjelde husstander som har et ubenyttet inntekspotensial. Det kan være familier som mottar introduksjonsstønning, og der kjøp av bolig vurderes som den beste løsningen med hensyn til raskt å sikre en stabil og god bolig for barnas skyld. Da må kommunen forplikte seg til å bistå familien med nødvendig økonomisk støtte og hjelp til å komme i arbeid. Det må foreligge en plan for når og hvordan familien skal bli økonomisk selvhjulpent gjennom egen inntekt.

### Fremtidig betjeningsevne

Mange i målgruppen for startlån er ikke fast ansatt, men jobber i mange år på kortsiktige kontrakter og engasjementer. Dette gjør det krevende å vurdere fremtidig betjeningsevne. Dersom husstanden har vist at den har klart å betjene boutgifter over tid og utgiftene i eiet bolig blir lavere enn ved å leie bolig, kan det være forsvarlig å gi startlån, selv om fremtidig inntekt fremstår som usikker. I slike saker bør kommunen gi startlån i samråd/samarbeid med NAV. Ved risiko for inntektsbortfall og ved fremtidige økte/uforutsette utgifter bør det foreligge en plan for hvordan lånet kan betjenes gjennom å utnytte tilgjengelige virkemidler. Det kan være avdragsfrihet, bostøtte, tilskudd, sosialhjelp og støtte til å øke inntekten.

### Forbruksgjeld og annen gjeld

Dersom personen som søker om startlån har forbruksgjeld/annen gjeld, må vedkommende kunne betjene denne i tillegg til fremtidige boutgifter og samtidig ha nok igjen å leve for. Startlån kan eventuelt løpe avdragsfritt inntil annen gjeld er nedbetalt. Dette vil ofte kreve oppfølging fra kommunen, for å sørge for at gjelden nedbetales som avtalt.

Hvis et krav ikke blir betjent, kan kreditor ta utleggspant i boligen som grunnlag for å kreve tvangssalg. Det fremgår imidlertid av tvangssalgloven § 11-20, at salget bare kan gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav blir dekket. Det betyr i praksis at boligen ikke vil bli begjært tvangssolgt av etterstående panthavere, før disse er sikre på at boligen kan selges for en sum som minst dekker foranstående gjeld og deler av eget krav.

Dersom den som søker har mye ubetjent og uavklart gjeld, bør vedkommende ikke få innvilget startlån før annen gjeld er ryddet opp gjennom nedbetaling eller innvilget gjeldsordning. Mange som har vært gjennom en gjeldsordning får nye betalingsproblemer. Dersom man gir lån til personer som er i en gjeldsordning eller har vært det tidligere, bør husstanden følges opp over tid for å unngå mislighold. Der boligbehovet ikke er akutt, bør vedkommende bevise over tid at han klarer å forholde seg til den økonomiske situasjonen som en gjeldsordning medfører. Det kan derfor være aktuelt å vente med å gi startlån til andre halvdel av gjeldsordningsperioden.

Etter finansavtaleloven § 5-2 har kommunen plikt til å innhente opplysninger fra et gjeldsregister før det gis tilsagn om lån. Tre aktører har etablert gjeldsregistre. Det er Norsk Gjeldsinformasjon (Finans Norge), Gjeldsregisteret AS (TietoEvry) og Experian Gjeldsregister. Fra gjeldsregisteret får kommunen opplysninger om all gjeld eller ubenyttet kredittramme som søkeren har og som ikke er sikret med pant. Husbanken har under utvikling en løsning der søkeren selv laster opp dokumentasjon i e-søknaden. Når dette er på

plass, trenger ikke kommunen innhente opplysninger fra et gjeldsregister. Kravet om å innhente opplysninger fra et gjeldsregister kommer i tillegg til kravet om å kredittsjekke søkeren.

Ny finansavtalelov gjeldende fra 1.1.2023 har også et mål om sterkere forbrukervern. Etter finansavtaleloven § 5-1 må kommunen forklare de viktigste egenskapene ved lånet og hva som kan bli konsekvensene hvis låntaker misligholder lånet. Kommunen må forsikre seg om at mottaker av et startlån har forstått konsekvensene av låneopptak og forklaringen som er gitt om låneavtalen som inngås.

## § 5-3 Hva det kan gis lån til

Kommunen kan gi lån til

- a) kjøp av bolig
- b) utbedring og tilpasning av bolig
- c) oppføring av ny bolig
- d) refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

### Veiledning til § 5-3

Startlån til å kjøpe bolig gis normalt som finansieringsbevis. Finansieringsbeviset utgjør en maksimal ramme for finansieringen. I forbindelse med budrunder og avtale om boligkjøp, må kommunen godkjenne den aktuelle og konkrete boligen. Kommunene gir flest startlån til å kjøpe helårsbolig for husstander som leier bolig fra før.

Kommunen kan også gi startlån til nødvendig utbedring og tilpasning, men ikke til generell oppussing. Hensikten er at husstanden fortsatt kan bli boende i boligen.

Kommunen kan gi startlån til å finansiere ulike typer helårsbolig inkludert småbruk.

For boliger i borettslag legger kommunen både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn for det samlede finansieringsbehovet. Samlet lån (fellesgjeld og startlån) skal ikke overstige totalpris for boligen inkludert omkostninger.

Dersom du skal oppgradere eller bygge ny bolig vil det være behov for byggelån i ordinær bank i byggeperioden. Startlånet utbetales ikke i slike tilfelle før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass.

Startlån skal ikke benyttes til refinansiering generelt, men kommunen kan refinansiere dyre lån til husstander som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg på grunn av høye boutgifter. Refinansiering med startlån må resultere i at husstanden klarer å betjene samlede fremtidige utgifter.

En nøktern og rimelig bolig innebærer at boutgiftene vil være rimelige sammenlignet med alternative leieboliger. Dette gir låntaker mulighet for økonomisk støtte til å bli boende i boligen dersom en mister inntekter i framtiden. Faste utgifter og renter på startlånet vil innebære lavere utgifter enn ved å leie en tilsvarende bolig.

Det er ikke krav om egenkapital for å få startlån. Startlånet kan dekke hele kjøpesummen inkludert omkostninger. Startlånet kan også finansiere nødvendige utbedringer og tilpasninger i boligen, under forutsetning av at lånet vil være sikret innenfor 100 prosent av verdi etter tilpasning- og utbedring. For større tilpasnings- og utbedringsarbeider bør startlånet delutbetales etter hvert som arbeidene er gjennomført. Kommunen bør forsikre seg om at tiltakene blir gjennomført i henhold til avtale. Dersom det er snakk om å refinansiere usikret gjeld, skal startlånet ikke overstige verdien på boligen etter refinansieringen.

Dersom den som søker oppfyller kravene egen bank stiller for å gi grunnfinansiering, bør kommunen kun tilby toppfinansiering. Dette for å bidra til at startlånrammen rekker til flest mulig i målgruppen, og at startlån ikke «konkurrerer» med ordinære banklån.



## § 5-4 Tildeling av startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren

- a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- b) har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene

- a) husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- b) husstanden har problemer med å dekke boligutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet.

Veiledning til § 5-4, første ledd (langvarige boligfinansieringsproblemer og utnyttelse av sparepotensiale)

Kommunen skal vurdere hver lånsøkers individuelle behov for startlån.

Hva som oppfattes som «langvarig» avhenger av lånsøkers alder og situasjon, men fem år kan i mange tilfeller være et riktig tidsperspektiv.

Hovedregelen er at lånsøker skal ha utnyttet sitt eventuelle sparepotensial over tid før det er aktuelt å tilby startlån. Dersom inntekten er lav og utsikten til økt inntekt og fremtidig sparepotensial er liten, kan kommunen gi startlån med en gang.

Veiledning til § 5-4, andre ledd (fire unntak fra krav om langvarighet og utnyttelse av sparepotensial)

**a) Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det**

Barnefamilier som ikke bor i egnet bolig og/eller har behov for å stabilisere bosituasjonen kan få startlån umiddelbart. Dette gjelder selv om de har relativt god inntekt, og selv om saksbehandler vurderer at de ikke har utnyttet sparepotensialet sitt. Forutsetningen er imidlertid at familien ikke har mulighet til å få lån i vanlig bank. Hensynet til barnas behov for stabilitet og gode oppvekstvilkår er avgjørende. Familier som har mottatt oppsigelse av nåværende leiekontrakt/må flytte og/eller har flyttet mange ganger og har behov for stabilitet, kan få startlån med en gang.

**b) Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin**

Kommunen kan også gjøre unntak fra kravet om langvarige boligfinansieringsproblemer og kravet til sparing, dersom husstanden står i fare for å miste boligen på tvangssalg på grunn av høye utgifter til betjening av lån. Startlån kan benyttes til refinansiering av gjeld innenfor boligens verdi. Dersom gjelden overstiger boligens verdi, må kommunen inngå nedbetalingsavtale for den delen av gjelden som ikke kan dekkes av et startlån med sikkerhet innenfor boligens verdi. Refinansiering med startlån må innebære at fremtidige boutgifter og øvrige utgifter vil være på et nivå som husstanden klarer å betjene. Lånsøkere som ikke eier egen bolig, kan ikke få startlån til refinansiering.

**c) Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet**

Uten krav om varighet eller utnyttelse av sparepotensial kan startlånet også benyttes dersom kjøp av bolig vurderes som den eneste løsningen for å opprettholde et arbeidsforhold eller sikre tilgang til nødvendig arbeidskraft i kommunen.

**d) Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.**

Personer som bor i kommunal bolig kan få startlån til å kjøpe egen, egnet bolig uavhengig av langvarighet og manglende utnyttelse av sparepotensial. Dette bidrar til å frigi kommunale boliger til andre husstander som har behov for bolig, og som ikke har mulighet til å kjøpe bolig ved hjelp av startlån.

## Utdrag av § 7-5 Sikkerhet for lånet

### § 7-5, femte ledd

For startlån har kommunene tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pant. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

### Veiledning til § 7-5

Startlånet skal ha pant i boligen både ved refinansiering, kjøp og utbedring (tilpasning). Lånet skal som hovedregel ikke overstige verdien på boligen. Dersom kommunen ikke sikrer lånet med pant i eiendommen, kan ikke kommunen kreve tapsdeling med Husbanken.

Kommunens tapsrisiko beregnes med utgangspunkt i lånet før pantet realiseres. Det betyr at kommunen har ansvar for 25 prosent av restgjelden før salg. Kommunen må dekke et eventuelt tap inntil denne andelen av lånet, dersom salg ikke gir full dekning.

Husbanken har fastsatt en [veileder om tapsdeling og administrering av startlån](#) som ligger på husbanken.no under kommunenes side for saksbehandlere.

### Eksempel:

Dersom lånet er på 1 million kroner før pantet realiseres, har kommunen ansvar for tap på inntil 250 000 kroner. Dersom boligen selges for 600 000 kroner og det reelle tapet blir på 400 000, må kommunen dekke 250 000 kroner, mens Husbanken dekker 150 000. Dersom boligen selges for 800 000 kroner og det reelle tapet er på 200 000, må kommunen dekke hele tapet.

## Utdrag av § 8-2 Beregning av renter

§ 8-2, tiende og ellefte ledd

For startlån gis kommunen anledning til å påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

Kommunene står fritt til å tilby gunstigere rentevilkår for startlån. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

### Veiledning til § 8-2

Kommunen kan ikke både beregne påslag og i tillegg ta betalt for alle utlegg i form av gebyrer. Kommunen kan bare ta betalt for dokumenterte utgifter som overstiger inntekten av rentepåslaget. Gebyrer til låneforvalter kan belastes låntaker.

Kommunen kan tilby lavere rente til låntaker enn renten som løper på kommunens lån til Husbanken. Kommunen kan velge å ikke kreve eventuell overkurs ved salg eller brudd på en fastrenteavtale.

Dersom kommunen beslutter å verken utbetale underkurs (reduere lånesaldo) eller kreve inn overkurs ved brudd på fastrenteavtalen, skal dette være beskrevet i låneavtalen. Løsningen er hjemlet i finansavtalelovens § 54 (4). I tillegg er kommunen pliktig til å gi låntaker god informasjon om hva avtalen innebærer før den blir inngått. Dette kan f.eks. innebære at låntaker informeres om hva krav om tilbakebetaling av overkurs vil utgjøre ved 1 prosentpoengs rentefall og innfrielse etter ett år, etter halve løpetiden osv.

Du kan lese mer om fast og flytende rente på kundesidene til husbanken.no.

## § 8-5 Nedbetalingsvilkår

Husbanken fastsetter nedbetalingsvilkårene innenfor disse rammene:

- a) Lån kan avdras som annuitets- eller serielån
- b) Lån kan gis med inntil 30 års løpetid. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte og lån til studentboliger kan gis med inntil 50 års løpetid. Lån til kommuner som skal lånes ut videre som startlån, kan i særlige tilfeller gis med inntil 50 års løpetid.
- c) Lån kan gis med inntil åtte års avdragsfrihet.

Lån med inntil 50 års løpetid kan bare gis dersom

- a) det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt
- b) det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid
- c) det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet og
- d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

Vilkåret i bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt. Vilklårene i bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

For startlån står kommunen fritt til å tilby gunstigere nedbetalingsvilkår. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

### Veiledning til § 8-5

Normal nedbetalingstid for startlån er inntil 30 år. For startlånsmottakerne vil annuitetslån være hovedregel. Annuitetslånet innebærer at nedbetalingsprofilen kan tilpasses det låntaker har mulighet til å betale i dag. Det sikrer også at avdraget øker innenfor rammen av det låntaker kan betale etter hvert som rentebeløpet synker.

Avdragsfri periode i startfasen av låneforholdet kan være hensiktsmessig i noen tilfeller. Dette kan være i tilfeller der låntaker har faste utgifter som avsluttes om kort tid, for eksempel annen gjeld, utgifter til barnepass, eller der det er gode utsikter for inntektsøkning i nærmeste fremtid.



Noen husstander har ikke nok disponible midler til å kunne betjene et tilstrekkelig stort startlån med nedbetalingstid på 30 år ved siden av nødvendige livsoppholdsutgifter. Lengre nedbetalingstid kan dermed være nødvendig for å bidra til at husstander med lav inntekt skal kunne bli boligeiere og klare å betale boutgiftene i en egnet bolig.

Kommunen kan forlenge nedbetalingstiden på startlån til inntil 50 år. Vilkåret er at kommunen kan sannsynliggjøre at låntaker kommer til å ha en lav fremtidig inntekt, og kan betjene boutgiftene med forlenget nedbetalingstid.

Lengre nedbetalingstid innebærer at låntakeren bygger opp egenkapital i boligen i et lavere tempo enn ved ordinær nedbetalingstid. Det gir en mindre buffer dersom boligprisene eller inntekten synker i framtiden.

Når nedbetalingstiden forlenges utover 30 år, bør boligkjøpet inngå i en langsiktig plan og dekke husstandens boligbehov over lang tid. For barn som har behov for å etablere tilknytning til skole og nærmiljø, er det viktig at boligetableringen har et langsiktig perspektiv.

Långiver må vurdere hvilke alternativer husstanden har på boligmarkedet. Ved behov for lenger nedbetalingstid enn 30 år skal det vurderes om fortsatt leie av bolig er et mulig og godt alternativ. Utgiftene ved å eie bolig bør være betydelig lavere på sikt enn leie av en tilsvarende egnet bolig. Siden avdrag er en form for sparing, vil det i denne sammenhengen være aktuelt å sammenligne fremtidige renteutgifter og øvrige faste bokostnader med leieutgifter i en egnet bolig.

Som hovedregel kan kommunen bare gi startlån med lengre nedbetalingstid enn 30 år, dersom lånsøkeren har varig (livsvarig) lav inntekt. Kommunen kan fravike kravet om varig lav inntekt dersom

- det er barn i husstanden, og søkeren har lav, men forutsigbar inntekt
- husstanden står i fare for å miste boligen sin

Dersom husstanden står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg, kan kommunen fravike kravet om at boligen skal tilfredsstille husstandens behov over lang tid, og at alternative private leieboliger er uegnet og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt.

Startlånet til publikum kan ha gunstigere nedbetalingsvilkår enn kommunens lån i Husbanken, men nedbetalingstiden må ligge innenfor maksimal avdragsfri periode og samlet nedbetalingstid i henhold til § 8-5.

## § 9-1 Veileder

Husbanken kan fastsette nærmere veileder om beregning av tap som staten skal dekke, og om saksbehandling og administrering av lån regulert i denne forskriften.

Kommunene kan fastsette egne retningslinjer i samsvar med forskriften.

Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

### Veiledning til § 9-1, første ledd

Husbanken har fastsatt en [veileder om tapsdeling og administrering av startlån](#) som ligger på husbanken.no under kommunenes side for saksbehandlere.

### Veiledning til § 9-1, annet ledd

Flere kommuner har bestemmelser i sine retningslinjer, om at lånsøkeren må være bosatt i kommunen. Noen kommuner krever også at søkeren må ha bodd i kommunen en viss tid før det er aktuelt for kommunen å gi startlån. Å kreve at søkeren er bosatt i kommunen på søknadstidspunktet er i samsvar med regelverket for startlån. Det er også i samsvar med regelverket å stille krav om ett års botid på søknadstidspunktet. Et slikt krav om botid må gi åpning for å gjøre unntak, i hvert fall for husstander som er i akutte bosituasjoner.

## § 9-2 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. januar 2020.

Fra samme dato oppheves forskrift 20. desember 1995 nr. 1135 om barnehagelån fra Husbanken, forskrift 22. desember 2004 nr. 1758 om grunnlån fra Husbanken, forskrift 12. mars 2014 nr. 273 om startlån fra Husbanken, forskrift 21. desember 2015 nr. 1851 om rente- og avdragsvilkår for lån i



**Husbanken**

Se [husbanken.no/om-husbanken](https://husbanken.no/om-husbanken) eller ring 22 96 16 00  
for å finne ditt nærmeste regionkontor.

HB 7.B.19 Veileder for startlån, oppdatert 24.01.2023