

HB 7.B.22
09.2025



Husbanken

Slik forvalter kommunen startlån på en god måte

Råd og veiledning til kommunens økonomifunksjon

1. Kommunalt årshjul for startlån	3
2. Kommunen planlegger og søker	3
2.1 Søknadsprosess for startlånsmidler fra Husbanken.....	3
2.2 Samordne planlegging i budsjettprosessen.....	4
3. Når kommunen låner inn - vilkår og administrasjon	5
3.1 Hvordan Husbankens rente fastsettes.....	5
3.2 Rentetype og risiko for renteavvik.....	5
3.3 Løpetid	5
3.4 Avdragsprofil.....	6
3.5 Plassere ubrukte midler midlertidig	7
4. Løpende forvaltning, kontantstrøm og re-utlån.....	7
4.1 Administrativ oppfølging	7
4.2 Renteinntekter og renteutgifter	8
4.3 Kontantstrøm – forskjellen mellom inn- og utbetalinger.....	9
4.4 Ekstraordinære avdrag og innfrielse.....	9
4.5 Hvordan redusere risiko og håndtere tap?	10
5. Regnskap og rapportering.....	11
6. Oppsummering	11
1.	

Innledning

Startlån er det viktigste virkemiddelet for at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer skal kunne bli eier av sin egen bolig og beholde den. For at startlånsordningen skal treffe målgruppene og samtidig være økonomisk bærekraftig over tid, krever det at kommunen har gode rutiner og et bevisst forhold til hvordan dere kan forvalte startlånmidlene på best mulig måte.

Dette dokumentet gir en oversikt over hvordan kommunen kan planlegge, forvalte og rapportere startlånsordningen. Den er rettet mot økonomienheter, boligkontor og kommunal ledelse, og tar for seg både prosess, praksis og prinsipper.

1. Kommunalt årshjul for startlån

Aktivitet	Tidsperiode	Ansvarlig
Stortinget bevilger startlånsmidler til Husbanken over statsbudsjettet	Januar	Husbanken
Kommunen søker startlån fra Husbanken	Januar	Kommunen
Husbanken saksbehandler og utbetaler startlånsmidler	Februar-Mars	Husbanken
Kommunen utbetaler startlån til søkere fortløpende	Gjennom året	Kommunen
Kommunen følger opp innlåns- og utlånsportefølje	Gjennom året	Kommunen
Boligkontoret og økonomienheten samarbeider	Gjennom året	Kommunen
Budsjettprosess i kommunene, fatte vedtak for låneopptak til neste år	Oktober-Desember	Kommunen

2. Kommunen planlegger og søker

2.1 Søknadsprosess for startlånsmidler fra Husbanken

Kommunen søker Husbanken om nye utlånsmidler til startlån. Søknadsprosessen følger normalt dette forløpet i løpet av ett år:

- **Januar:** Kommunen sender inn søknad om startlånsmidler til Husbanken.
- **Februar/mars:** Husbanken behandler søknadene fortløpende og tildeler midler. Husbanken utbetaler startlånsmidlene når kommunen har sendt inn de nødvendige vedtak og returnert signert låneavtale.
- **Senere på året:** Dersom kommunen trenger mer midler til startlån, kan dere søke på nytt. Dette forutsetter at Husbanken fortsatt har udisponerte startlånsmidler igjen.

Sammen med søknaden må kommunen sende inn disse dokumentene:

- Vedtak i kommunestyret om låneopptaket
- Dokumentasjon på at låneopptaket er lagt inn i investeringsbudsjettet
- Dokumentasjon på at statsforvalteren har godkjent låneopptaket hvis kommunen er registrert i ROBEK

I søknader utover året, skal kommunen legge ved justert investeringsbudsjett. Hvis det mangler riktig dokumentasjon, blir utbetalingen forsinket. Startlånet blir utbetalt til kommunen når Husbanken har mottatt låneavtalen, underskrevet av ordfører eller en annen som har fullmakt. Kommunen skal sende låneavtalen via kommunens sak- og arkivsystem eller i vanlig post.

2.2 Samordne planlegging i budsjettprosessen

For at kommunens opptak av startlånsmidler er best mulig tilpasset det faktiske behovet i kommunen, anbefaler Husbanken at økonomienheten og boligkontoret samarbeider i god tid før budsjettbehandlingen om høsten.

Samarbeidet bør inkludere en gjennomgang av

- relevant historikk på låneopptak, søknader og utbetaling
- midler kommunen allerede har overført fra året før («på bok» - overførte midler fra forrige år)
- forventet behov for startlån neste år, boligsosiale vurderinger, kommunenes boligmarked og rentenivået, for eksempel basert på utlån de siste årene
- ekstraordinære innbetalinger på startlån som kommunen kan låne ut på nytt
- risiko for mislighold i nåværende utlånsportefølje
- behov for å sette av midler til tapsfond
- behovet for kommunale boligtilskudd (tilskudd til utredning og prosjektering, etablering og tilpasning)

Denne avklaringen bør danne grunnlag for **et mest mulig presist kommunestyrevedtak om låneopptak**, og for selve søknaden til Husbanken i januar.

3. Når kommunen låner inn - vilkår og administrasjon

3.1 Hvordan Husbankens rente fastsettes

Husbankens rente beregnes av et gjennomsnitt av de fem beste boliglånstilbudene i markedet, rapportert til Finansportalen i en observasjonsperiode. Fra denne gjennomsnittsrenten trekkes **0,75 prosentpoeng**. Dette gjelder både for flytende og faste rente. En renteendring i markedet får først effekt på rentene i Husbanken etter 2-3 måneder. **Denne forsinkelsen gir kommunene en forutsigbarhet** og tid til å vurdere når og på hvilke innlån det kan være gunstig å binde renten.

Fastrenten i Husbanken endres hver måned. Den flytende renten endres annenhver måned.

Husbanken har fastrenter med 3, 5, 10 eller 20 års bindingstid.

For 20 års fastrente tar Husbanken utgangspunkt i ti års basisrente, og legger til 0,30 prosentpoeng før fradrag på 0,75 prosent. Renten kan aldri bli negativ.

3.2 Rentetype og risiko for renteavvik

Husbanken utbetaler alle lån med flytende rente. Mange kommuner lar sine innlån av startlånsmidler bli stående på flytende rente. Slik trenger det ikke å være.

Etter lånet er utbetalt, kan kommunen inngå avtale om fast rente på hele innlånet eller deler av det. Det er spesielt aktuelt dersom kommunen har mange utlån med fast rente.

Kommunen kan tilby startlån med flytende eller fast rente til startlånssøkerne. Det er kommunen som setter renten, men den skal følge Husbankens satser. Kommunen står fritt til å tilby gunstigere rentevilkår enn Husbankens satser. Kommunen kan legge til et administrativt påslag på inntil 0,25 prosentpoeng.

Avvik mellom rentetype på innlån og utlån (f.eks. flytende inn, fast ut), kan gi kommunen rentegevinst eller rentetap, avhengig av renteavviket på hele startlånporteføljen.

For utlån kan kommunen i avtalen om fastrente velge å ikke beregne over- og underkurs, slik at det blir mer forutsigbart for både startlåntaker og kommunen.

3.3 Løpetid

Løpetid på kommunens innlån av startlånsmidler kan være inntil 50 år, i likhet med startlånet som kommunen gir videre til innbyggere. Likevel er det svært få kommuner som benytter denne muligheten. De fleste velger 20–30 års løpetid på sine innlån, samtidig som mange startlån blir lånt ut med løpetid på 40–50 år.

Samtidig viser statistikk og erfaring at et gjennomsnittlig startlån løper i omtrent ni år før låntaker enten refinansierer lånet i privat bank eller innfrir, vanligvis ved salg. Det betyr at de lange løpetidene i praksis fungerer som en mulighet til å redusere månedlige boutgifter for låntakerne og på den måten øke muligheten for å eie sin egen bolig, uten at kommunen nødvendigvis bærer risikoen over hele nedbetalingsperioden.

For kommunen betyr dette følgende:

1. Kort løpetid på innlån kombinert med lang løpetid på utlån kan gi press på kommunens årlige budsjetter. Dette skjer gjennom høyere avdrag til Husbanken enn hva kommunen får innbetalt fra sine låntakere.
2. Dersom kommunen har lånt ut en høy andel startlån med lang nedbetalingstid, vil lenger løpetid på innlån gi mer samsvarende betalingsprofil på kommunens innlån- og utlånsportefølje for startlån.

Kommunen bør vurdere

- sannsynligheten for hvor lenge utlånte startlån faktisk løper i kommunen før de blir innfridd
- å endre løpetiden på innlån for å gi bedre balanse mellom kommunens innbetalinger til Husbanken og innbetalinger fra startlåntakerne.

3.4 Avdragsprofil

Om lag halvparten av alle innlån fra Husbanken til kommunen er serielån. En mulig årsak er at like avdrag er enklere å holde oversikt over. En annen årsak kan være at man ikke er oppmerksom på at kommunelovens krav i § 14-18, om at lån skal avdras årlig, ikke omfatter lån til videreutlån.

Kommunen låner ut startlån som annuitetslån, slik at låntakerne betaler like store terminbeløp (renter og avdrag samlet) gjennom løpetiden. Annuitetslån innebærer lave avdrag og høye rentebeløp i starten av nedbetalingstiden. Innlån som serielån og utlån av annuitetslån gjør at kommunen i starten av løpetiden betaler høyere avdrag til Husbanken enn avdragsinnbetalingene fra husstandene. Dette skaper ubalanse i kontantstrømmen mellom innbetalinger og utbetalinger.

Kommunene kan logge inn på Mitt kundeforhold via husbanken.no og endre avdragsprofil.

Kommunen bør gjøre følgende:

- Vurdere om det er hensiktsmessig å velge serielån ved innlån av startlånsmidler.
- Planlegge og kompensere for forskjellen i kontantstrøm dersom dere låner inn på serielån og låner ut på annuitetslån.

3.5 Plassere ubrukte midler midlertidig

Etter at kommunen har tatt opp startlån fra Husbanken, kan det ta noe tid før pengene faktisk lånes ut til innbyggere. I mellomtiden bør kommunen plassere pengene på en måte som gir god avkastning, og samtidig sørger for at de er tilgjengelige. Ubrukte midler føres på bundne fond i budsjett og regnskap.

Kommunen kan

- plassere pengene på høyrentekonto eller i sikre likvide plasseringer innenfor finansreglementet. Plasseringen bør ikke ha binding som hindrer rask tilgang ved behov
- inkludere eventuelle renteinntekter i oversikten deres over utgifter/inntekter i startlånsordningen
- benytte eventuelle renteinntekter til å dekke startlånsordningens administrasjonskostnader eller rentetap
- avklare mellom økonomiavdeling og boligkontor om hvordan dere skal håndtere disse pengene

4. Løpende forvaltning, kontantstrøm og re-utlån

4.1 Administrativ oppfølging

For å kunne forvalte startlån godt, forutsetter det at kommunen har oversikt over hvordan midlene flyter inn og ut gjennom året, og hvilke likviditetsmessige konsekvenser som kan oppstå ved ulike utlåns- og innlånsstrategier.

Sørg for å ha systemer og rutiner for å holde oversikt over startlånsporteføljen:

- Hvor mange og hvor mye innlån har vi og med hvilke betingelser?
- Hva er rentebindingene og forfallsstruktur?
- Hvor mye innlånsmidler er ubenyttet, og hvor er de plassert?
- Hvordan samsvarer innlånene med utlånene?
- Hva er rentemarginene, eventuelle avvik og estimerte tap?
- Hvor stor del av utlånsporteføljen kommer til å bli refinansiert eller innfridd i løpet av året?

Dersom kommunen bruker en ekstern låneforvalter, må kommunen sørge for å få rapporter fra forvalteren med alle de nødvendige opplysninger om kommunenes utlån.

Ved å logge inn på Mitt kundeforhold på husbanken.no/kunde-i-husbanken får kommunen oversikt over sine løpende lån i Husbanken med rentevilkår, nedbetalingstid og avdragstype. Her kan dere også inngå fastrenteavtaler, endre avdragsprofil, forfallsdato og terminlengde. Ønsker kommunen forlenget nedbetalingstid, må dere kontakte Husbanken skriftlig.

For at startlånsarbeidet innad i kommunen skal fungere, er det viktig

- at ansvarsforholdet mellom økonomienheten og boligkontoret er tydelig avklart
- å ha klare roller og rutiner for intern oppfølging, slik at dere oppdager og håndterer endringer i porteføljen i tide
- å etablere faste tidspunkt for å rapportere internt, for eksempel kvartalsvis. Da bør dere gjennomgå utlånsstatus, risiko og hvor mye som er budsjettert opp imot faktisk bruk av startlånsmidler.

4.2 Renteinntekter og renteutgifter

Kommunen bør ha oversikt over hvor mye renter dere betaler til Husbanken, og hvor mye dere mottar fra startlånstakere på årlig basis. I dette regnestykket bør kommunen ta hensyn til eventuell renteavkastning på ubrukte innlånsmidler av startlån.

Dersom kommunen jevnlig følger med på denne differansen (rentemarginen), vil det raskt bli synlig om det er nødvendig med eventuelle budsjettmessige justeringer.

Kommunen bør ha en egen oversikt med

- renteinntekter på utlån - skille mellom flytende og fast rente
- hvor mye som eventuelt er påslag til administrasjon, og hvor mye som er ren renteinntekt
- renteavkastning på ubrukte lånemidler
- rentekostnader samlet og per rentetype

4.2.1 Rentemargin

I perioden fra 2022 og frem til i dag har Husbankens flytende rente økt betydelig, fra under én prosent til over 4,5 prosent. Flere kommuner valgte i denne perioden å tilby startlån med lang fastrente til låntakere – typisk tiårig fast rente, mens kommunen selv lånte inn fra Husbanken med flytende rente.

En negativ rentemargin gir underskudd som krever budsjettert dekning for underskuddet.

Hva påvirker rentemarginen?

- **Rentetype:** Hvis kommunen låner inn på flytende rente og låner ut på fastrente, kan marginen bli negativ, hvis markedsrenten stiger.
- **Tidspunkt for låneopptak:** Avstanden mellom når kommunen tar opp lån og når midlene faktisk lånes ut, kan skape skjevheter.
- **Renteutvikling i markedet:** Store svingninger i markedsrenten kan gi uventede utslag, særlig ved høy fastrenteandel på utlån.

Et vedvarende rentegap kan på sikt true kommunens økonomiske handlingsrom. Kommunen bør derfor følge med på rentemarginen og vurdere å justere innlånsvilkår og budsjett fortløpende.

I perioder der negativ rentemargin er uunngåelig, bør kommunen budsjettere med dette som en kostnad, og vurdere bruk av bufferfond eller disposisjonsfond for å dekke opp. Det er viktig at tiltakene ikke svekker ordningens boligsosiale funksjon. Det kan være situasjoner hvor det er riktig å godta negativ rentemargin – dersom det er nødvendig for å bidra til at særlig utsatte grupper får mulighet til å eie sin egen bolig.

4.3 Kontantstrøm – forskjellen mellom inn- og utbetalinger

Det kan oppstå ubalanse i kommunens kontantstrøm i startlånsordningen fordi

- kommunens innlån fra Husbanken betales ut én eller to ganger i året
- utlån skjer gjerne jevnt gjennom hele året
- tilbakebetalinger fra startlånstakerne kommer månedlig
- kommunens innlån og utlån har ulik avdragsprofil (som omtalt i kap 4.4).

Kommunen bør gjøre følgende:

- Ha god kontroll på kontantstrømmen inn, ut, planlagte utlån, tilbakebetalinger og re-utlån
- Sørge for et godt samarbeid mellom økonomienheten og boligkontoret
- Låne ut ekstraordinære innbetalinger av startlån på nytt (re-utlåne) for å redusere behov for nytt innlån og ha god likviditetsstyring

4.4 Ekstraordinære avdrag og innfrielser

Når låntakere betaler tilbake hele eller deler av startlånet før tiden – enten ved salg, refinansiering eller ekstra avdrag – har kommunen kun to valg:

- Låne ut pengene på nytt (re-utlåne)
- Betale tilbake til Husbanken

4.4.1 Re-utlåne tilbakebetalte midler

Å re-utlåne ekstraordinært innbetalte midler gir fleksibilitet, reduserer behovet for å søke om nye midler og bidrar til å utnytte Husbankens totale låneramme bedre.

Fordeler med å re-utlåne:

- Pengene blir brukt effektivt: Det som er betalt tilbake kan lånes ut igjen umiddelbart.
- Raskere saksbehandling: Ingen behov for ny søknad til Husbanken.

- Redusert behov for nye innlån.
- Bedre rentevilkår: Mulighet til å beholde innlån med gunstigere fastrente enn dagens rente.

For å kunne re-utlåne må kommunen

- ha oversikt over tilbakebetalte ekstraordinære avdrag og innfrielser fra startlånstakerne
- ha rutiner for å identifisere og skille avdragene fra ordinære startlånsmidler
- avklare roller mellom økonomienheten og boligkontoret for bruk av slike midler
- rapportere til Husbanken hvor mye som er re-utlånt hvert år
- justere budsjett og regnskap med re-utlånte startlånmidler

Re-utlån av ekstraordinært mottatte avdrag og innfrielser krever ikke nytt politisk vedtak om låneopptak ifølge kommuneloven. Kommunene kan eventuelt regulere dette i sitt finans-/økonomireglement. Politikerne blir involvert når kommunens budsjett for utlån til videreutlån justeres med beløpet som re-utlånes, og derpå justert regnskap. Kommunens økonomienhet bør også orientere politikerne underveis i året via kommunens rapporteringsrutiner.

4.5 Hvordan redusere risiko og håndtere tap?

4.5.1 Internkontroll og oppfølging

Kommunen bør ha kontrollrutiner for innbetalinger, rentejusteringer, mislighold og tap. Analyser utlånsporteføljen jevnlig og vurder risiko knyttet til renteendringer og endringer i låntakernes økonomi.

4.5.2 Følg opp restanselister aktivt

Husbankens statistikk viser at mislighold oftest oppstår i de to første årene etter at lånet er utbetalt. Kommunen bør derfor ha både ressurser og gode rutiner for å følge opp låntakere som kommer på etterskudd med nedbetalingen. Sett inn ulike tiltak for å forhindre at restansen blir uhåndterlig for låntakerne.

Dersom kommunen bruker en ekstern låneforvalter, må kommunen inngå en tydelig avtale, om at forvalteren jevnlig sender kommunen restanselister. På Husbankens kursportal (kurs.husbanken.no) er det et eget e-læringskurs, om hvordan kommunen kan følge opp låntakere med betalingsproblemer.

4.5.3 Sett av penger på tapsfond

Tap kan likevel oppstå, og kommunen bør derfor sette av penger på tapsfond. Fram til 2020 kunne kommunene søke Husbanken om å få sette av midler fra tilskudd til etablering til tapsfond. Fra 2020 er tilskudd til etablering overført til kommunerammen.

4.5.4 Tapsdeling med Husbanken

Kommunen kan søke om tapsdeling når det er konstatert tap på startlån ved salg av bolig eller ved gjennomført gjeldsordning, hvor boligen er beholdt. Søk innen ett år etter datoen da salgsoppgjøret ble fordelt eller datoen da gjeldsordningen ble fullført. Se veileder om tapsdeling på husbanken.no/kommune/startlaan.

5. Regnskap og rapportering

Startlånsordningen skiller seg fra annen kommunal økonomi, fordi det er en statlig finansiert ordning med eget formål, særskilte rammer og krav til rapportering. Kommunen skal derfor skille startlån fra annen kommunal gjeld. For god oversikt og kontroll, bør kommunen spesifisere bevegelsene innenfor startlånsordningen i regnskapet.

Hvorfor skille startlån i regnskapet?

- **Sporbarhet:** Gir oversikt over startlånmidlene.
- **Styringsinformasjon:** Kommunen kan styre økonomien bedre og forebygge risiko tidlig.
- **Rapportere til politikere:** Gjør det enklere for et kommunestyre å se ressursbruk og resultater av startlånet.
- **Revisjon og etterprøvbart:** Klare skiller gir enklere kontrollrutiner og reduserer feilkilder.
- **Statlig oppfølging:** Husbanken og andre myndigheter etterspør egne tall for startlånsordningen.

Hvordan gjøre det i praksis?

- **Egen arts- og ansvarskonto:** Bruk egne kontostrenger for startlånsinntekter og -utgifter.
- **Skille renteinntekter og renteutgifter:** Disse skal kunne fremkomme separat i regnskapet.
- **Før alle bevegelser relatert til startlån** – innbetalinger, utbetalinger, gebyrer, påslag, renter og avdrag.

6. Oppsummering

Oppsummert er det fem punkter kommunen skal være bevisst på - for god kommunal forvaltning av startlån:

1. Samarbeid internt

Dialog og samarbeid mellom kommunenes økonomienhet og boligkontor er en nøkkel for felles forståelse og bevisst forvaltning av startlånsordningen. På den måten kan kommunen samtidig oppnå de ønskede boligsosiale resultatene: at flest mulig husstander kan skaffe seg og beholde sin egen bolig.

2. Hold balanse mellom innlån og utlån

Kommunens utlånspraksis er de vilkårene og tilpasningene kommunen gir ulike målgrupper ut fra deres behov. For å skape best mulig balanse bør kommunen tilpasse innlånene til utlånene. Det kan kommunen gjøre gjennom å velge rentetype, løpetid og avdragsprofil (serie eller annuitet).

3. Følg renteutviklingen og håndtér rentegap

Følg med på renteutviklingen og sørg for gode rentevilkår på ubrukte startlånmidler som står på konto. Jo større portefølje, desto større økonomiske konsekvenser vil et rentegap føre til. Dersom innlånskostnadene overstiger utlånsinntektene, bør kommunen ha planer for å justere budsjettet og dekke gapet.

4. Jobb aktivt for å redusere risiko for mislighold

Ha gode rutiner for å følge opp låntakere som kommer på etterskudd med nedbetalingen og sett inn tiltak, for å forhindre at restansen blir uhåndterlig for låntaker. Samtidig bør kommunen jevnlig analysere utlånsporteføljen og vurdere muligheten for tap. Sett av midler til tapsfond basert på en slik analyse.

5. Synliggjør startlånets effekter – sosialt og økonomisk

Kommunen bør føre og rapportere startlån separat fra kommunens øvrige økonomi. Det gir bedre kontroll, tydeligere styringsinformasjon og grunnlag for politiske prioriteringer.