



Arkivsaknr: 2026/6171-3
Sakshandsamar: Runar Bleie Bertheussen
Avdeling: Økonomi

SAKSFRAMLEGG

Startlån – bustadsosialt verkemiddel, låneramme og økonomisk risiko

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Ungdomsråd	31.08.2026
	Eldreråd	31.08.2026
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	31.08.2026
	Utval for levekår	01.09.2026
	Formannskapet	03.09.2026
	Kommunestyret	17.09.2026

Teksten er delvis utarbeidd med støtte frå kunstig intelligens og kvalitetssikra av kommunen.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Alver kommune skal vidareføre startlån som eit bustadsosialt verkemiddel for innbyggjarar som har langvarige utfordringar med å få lån i ordinær bank.
2. Årleg opptak av ordinært startlån blir sett til 100 millionar kroner som basisnivå.
3. Basisnivået skal evaluerast etter eitt år. Dersom reduksjonen får uventa negative konsekvensar kan kommunedirektøren foreslå å auke ramma gjennom budsjettjustering i ei av dei to tertialrapportane.
4. Ved innvilging av nye startlån skal flytande rente vere hovudregelen. Fastrente kan vurderast ved særskilde behov, og då fortrinnsvis med fem eller ti års bindingstid.
5. Administrasjonen skal utarbeide lokale retningslinjer med tydelege prioriteringar for startlån. Retningslinjene skal leggjast fram som eiga politisk sak.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i ungdomsråd, eldreråd, råd for menneske med nedsett funksjonsevne og utval for levekår

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyre

Saka gjeld

Saka gjeld politisk forankring av bruk av startlån som bustadsosialt verkemiddel, nivå på årleg opptak av startlån i Husbanken og kva økonomisk risiko Alver kommune skal ta ved vidareutlån til innbyggjarar.

Startlån er eit viktig bustadsosialt verkemiddel. Ordninga hjelper innbyggjarar som har langvarige utfordringar med å få lån i ordinær bank, slik at dei kan kjøpe, behalde eller tilpasse eigen bustad. Samtidig inneber ordninga at kommunen tek ei rolle som långivar. Kommunen låner inn midlar frå Husbanken og låner desse vidare ut til innbyggjarar. Det gir kommunen økonomisk risiko.

Føremålet med saka er å få ei tydeleg politisk avklaring av ambisjonsnivå og risikoprofil for startlånsordninga. Ei slik avklaring vil gjere det lettare å fastsetje storleiken på framtidige låneopptak, utlånsprofil og rentevilkår i kommande økonomiplanar.

Alver kommune har sidan kommunesamanslåinga brukt startlån aktivt. Bustadkontoret har god kompetanse på ordninga, og kommunen har hatt låge tap. Samtidig har volumet blitt stort. Startlån utgjør ein vesentleg del av kommunen si samla lånegjeld, og kommunen sin økonomiske situasjon er meir krevjande enn tidlegare. Kommunen må derfor vurdere kor stor startlånsportefølje og kva finansiell risiko som er forsvarleg framover.

Kommunedirektøren tilrår at årleg opptak av ordinært startlån blir sett til 100 millionar kroner som basisnivå. Nivået skal evaluerast etter eitt år. Dersom reduksjonen får uventa negative konsekvensar kan kommunedirektøren foreslå å auke ramma gjennom budsjettjustering i ei av dei to tertialrapportane.

Kommunedirektøren tilrår vidare at flytande rente skal vere hovudregelen ved nye startlån. Fastrente kan vurderast ved særskilde behov, og då fortrinnsvis med fem eller ti års bindingstid.

Administrasjonen har starta arbeidet med lokale retningslinjer og tydelege prioriteringar for startlån. Retningslinjene skal leggjast fram som eiga politisk sak på eit seinare tidspunkt.

Saksopplysningar

Kvifor er startlån viktig i Alver kommune?

Ein trygg og eigna bustad er ein grunnleggjande føresetnad for helse, livskvalitet, deltaking og stabile oppvekstvilkår. Alver kommune må samtidig handtere fleire eldre, fleire som treng tilpassa bustad, press på kommunale bustader og avgrensa økonomisk handlingsrom.

Startlån er retta mot husstandar som ikkje får lån, eller ikkje får tilstrekkeleg lån, i ordinære bankar no eller i løpet av dei næraste åra. Det er ikkje krav om eigenkapital slik det normalt er i ordinær bank.

Startlån er særleg relevant fordi ordninga kan løyse bustadbehov før dei utviklar seg til meir kostnadskrevjande kommunale tenester. Lånet kan brukast saman med råd og rettleiing, bustøtte, tilskot og leige-til-eige. Startlån kan:

- hjelpe familiar og enkeltpersonar frå ustabile leigeforhold til varig bustad

- frigjere kommunale bustader til dei som ikkje har andre realistiske alternativ
- finansierte utbetring eller tilpassing slik at fleire kan bu trygt heime
- styrke bustadkretsløpet ved at eldre og andre kan flytte til meir eigna bustad
- redusere behovet for midlertidige butilbod og akutte bustadløyningar
- gjere kommunen betre i stand til å bruke rett bustadnivå til rett innbyggargruppe

Startlån bør derfor vurderast som del av den samla bustad-, sosial-, helse- og omsorgsøkonomien, ikkje berre som eit lånevolum.

Kven kan ha nytte av startlån?

Målgruppe	Positiv effekt av aktiv og forsvarleg bruk av startlån
Barnefamiliar	Stabil bustad gir meir føreseielege oppvekstvilkår, tryggare tilknytning til barnehage, skule og nærmiljø, og mindre risiko for flytting mellom midlertidige eller ueigna leigeforhold. Startlån kan vere avgjerande der familien har betalingsevne, men manglar eigenkapital eller ikkje får nok lån i bank. I 2025 gjekk 67,8 prosent av startlåna i Alver kommune til barnefamiliar. Kommunen skal vurdere "barnets beste" i sakshandsaming av startlån, ref. Grunnlovens § 104 og FNs barnekonvensjon artikkel 3.
Unge vaksne og førstegongsetablerarar	Startlån kan gi inngang til bustadmarknaden for unge med stabil inntekt som fell utanfor ordinære bankkrav. Det kan styrkje lokal busetting, rekruttering og tilknytning til kommunen. Ordninga skal ikkje erstatte ordinær bankfinansiering der banken kan gi lån.
Personar med funksjonsnedsetjing	Startlån kan nyttast til kjøp, utbetring eller tilpassing av bustad. Det kan gi større sjølvstende, medverknad og reell valfridom i val av bustad og bumiljø. Eigna privat bustad kan i nokre tilfelle redusere behovet for kommunal bustad eller meir omfattande buform.
Personar med utviklingshemming	For 2026 peikar Husbanken særleg på denne gruppa. Startlån kan, når vilkåra elles er oppfylte og det finst forsvarleg økonomisk bereevne, bidra til meir sjølvstendige og stabile bustadløyningar.
Eldre og seniorar	Startlån kan gjere det mogleg å tilpasse eksisterande bustad eller flytte til ein mindre og meir tilgjengeleg bustad. Dette kan gi tryggleik, redusere fallrisiko og støtte målet om å bu heime lenger.
Personar i overgang frå institusjon, fengsel, rus eller psykisk helsevern	For nokre er varig bustad ein føresetnad for rehabilitering, meistring, arbeid og sosial deltaking. Startlån kan vere aktuelt når betalingsevna er stabil og lånet blir kombinert med oppfølging, økonomirettleiing og plan for å behalde bustaden.
Flyktningar og nyttilflytta med stabil økonomi	Etter ei etableringsfase kan startlån bidra til overgang frå leige til eige. Dette kan styrkje integrering, lokal tilhøyrse og bustadstabilitet, og frigjere kommunale eller tilviste utleigebustader til nye busettingsbehov.
Kommunen som bustadpolitisk aktør	Startlån kan gi betre gjennomstrøyming i kommunale bustader, redusere press på kjøp og leige av nye kommunale bustader, og støtte bruk av rett bustadnivå i bustadpyramiden.

Omfanget av startlån i Alver kommune

Alver kommune har brukt startlån aktivt og målretta som eit bustadsosialt verkemiddel. I 2025 hadde kommunen fullmakt til å ta opp 180 millionar kroner i ordinært startlån og 50 millionar kroner i startlån til førstegongsetablerarar. I økonomiplanperioden 2026–2029 ligg det inne 150 millionar kroner årleg i ordinært startlån.

I 2025 hadde Alver 185 søknader. Kommunen utbetalte startlån i 76 saker, med samla utbetalingar på 180,2 millionar kroner, og gav 70 avslag ([Statistikk - Startlån - Husbanken](#)). Gjennomsnittleg utbetalt startlån var om lag 2,37 millionar kroner. Tala viser både eit vedvarande behov og at kommunen gjer ei reell vurdering av vilkåra i kvar sak.

Per 31. juli 2026 hadde Alver innvilga om lag 130 millionar kroner og hadde om lag 20 millionar kroner att til utlån innanfor årets ramme. Når ramma er brukt opp, må kommunen gi avslag til søkarar som elles fyller vilkåra. Frå 1. juli til 12. august kom det inn 25 nye søknader. Mange av søknadene var frå barnefamiliar og var knytte til samlivsbrot.

For å dekke administrative kostnader med startlån legg kommunen på 0,25 prosentpoeng på Husbankrenta, i tråd med retningslinjene til Husbanken.

Alver ligg høgt samanlikna med andre kommunar

Alver har dei siste åra hatt eit høgt nivå på vidareutlån av startlån, både i samla beløp og per innbyggjar, samanlikna med Bjørnafjorden, Øygarden og Askøy. Tala for 2025 viser at Alver også ligg klart over nivået for landet utan Oslo målt per innbyggjar.

Startlån vidareutlånt av kommunen, kroner

Kommune	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bjørnafjorden	31 692 396	61 174 061	42 929 300	84 488 151	89 691 156	72 309 125
Øygarden	71 364 212	59 302 441	71 155 864	124 044 015	81 431 093	92 043 368
Askøy	43 512 413	45 421 171	50 120 744	69 832 508	72 130 325	73 206 183
Alver	92 382 449	70 633 655	126 898 201	107 463 440	186 517 830	180 202 934

Kjelde: KOSTRA tabell 13277

Startlån vidareutlånt per innbyggjar, kroner

Kommune	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bjørnafjorden	1 265	2 426	1 677	3 240	3 405	2 703
Øygarden	1 846	1 519	1 807	3 119	2 030	2 265
Askøy	1 470	1 523	1 671	2 317	2 375	2 392
Alver	3 149	2 387	4 241	3 584	6 182	5 950
Landet utan Oslo	2 223	2 543	2 935	2 991	3 085	2 894

Kjelde: KOSTRA tabell 13277

I 2025 vidareutlånte Alver om lag 180,2 millionar kroner i startlån. Det var meir enn dobbelt så mykje som Bjørnafjorden og Askøy, og nær dobbelt så mykje som Øygarden. Målt per innbyggjar var nivået i Alver 5 950 kroner, mot 2 894 kroner for landet utan Oslo. Alver låg dermed på om lag det doble av nivået for landet utan Oslo.

Det høge utlånsnivået over tid har også gitt Alver ei stor opparbeidd startlånsgjeld. Tabellen under viser startlånsporføljen ved utgangen av 2025 og planlagt årleg låneopptak i økonomiplanperioden 2026–2029 for Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy og Alver.

Opparbeidd startlånsgjeld og planlagt årleg låneopptak

Kommune	Opparbeidd startlånsgjeld per 2025	Årleg låneopptak i økonomiplan 2026–2029
Bjørnafjorden	403 millionar	80 millionar
Øygarden	719 millionar	100 millionar
Askøy	450 millionar	100 millionar
Alver	803 millionar	150 millionar

Kjelder: Årsrapport 2025 Askøy og Øygarden. Bjørnafjorden: Lise Birkeland Kvittingen

Alver hadde ved utgangen av 2025 ei opparbeidd startlånsgjeld på 803 millionar kroner. Det er høgare enn i dei tre samanliknbare kommunane. Alver har også lagt inn eit høgare årleg låneopptak i økonomiplanen enn Askøy, Bjørnafjorden og Øygarden. Tala viser at kommunen både har eit høgt løpande utlån og ei stor samla eksponering gjennom startlånsporføljen.

Samla viser tala at Alver har brukt startlån meir aktivt enn kommunane det er samanlikna med. Ordninga har stor bustadsosial verdi, men det høge utlånsnivået og den store opparbeidde porteføljen inneber også større økonomisk eksponering for kommunen.

Framskriving av restgjeld ved ulike nivå på årleg låneopptak

Nivået på den årlege utlånsramma har stor betydning for utviklinga i startlånsporføljen. Framskrivinga tek utgangspunkt i ei startlånsgjeld på 803 millionar kroner ved utgangen av 2025 og eit låneopptak på 150 millionar kroner i 2026. Frå 2027 er det lagt til grunn 45

millionar kroner årleg i ekstraordinære innbetalningar som vert nytta til re-utlån.

Ekstraordinære innbetalningar oppstår når låntakarar betaler ned meir enn ordinære avdrag, til dømes ved sal av bustad, refinansiering eller full innfriing av startlån. Desse midlane kan nyttast til nye startlån og reduserer dermed behovet for nytt låneopptak i Husbanken. Ei utlånsramme på 70, 100 og 150 millionar kroner gir dermed behov for høvesvis 25, 55 og 105 millionar kroner i nytt årleg låneopptak frå Husbanken.

Det er vidare lagt til grunn 40 års løpetid med serielån og om lag 20 millionar kroner i årlege avdrag på eksisterande låneportefølje. Framskrivinga viser utviklinga i nominell startlånsgjeld, det vil seie utan justering for framtidig prisvekst. Ho er eit rekneeksempel for å vise langsiktig utvikling og er ikkje ein eksakt prognose.

Årleg utlånsramme	Nytt årleg låneopptak	Restgjeld 2030	Restgjeld 2040	Restgjeld 2050
150 millionar	105 millionar	1 242 millionar	1 830 millionar	2 157 millionar
100 millionar	55 millionar	1 049 millionar	1 244 millionar	1 302 millionar
70 millionar	25 millionar	934 millionar	892 millionar	789 millionar

Framskrivinga viser at 150 millionar kroner i årleg opptak kan gi ei startlånportefølje på om lag 2,16 milliardar kroner i 2050 (nominelt). Med 100 millionar kroner årleg er restgjelda i same framskriving om lag 1,3 milliardar kroner. Eit nivå på 70 millionar kroner vil dempe veksten ytterlegare, men vil samtidig redusere kommunen sitt handlingsrom til å hjelpe innbyggjarar inn i eigna bustad.

Forsøksordning for førstegongsetablerarar

I 2025 fekk Alver kommune 50 millionar kroner til startlån til førstegongsetablerarar. Om lag 30 millionar kroner står att til bruk i 2026, og kommunen har derfor ikkje lagt opp til nytt låneopptak til forsøksordninga i 2026.

Ordninga skil seg frå ordinært startlån ved at målgruppa er noko betre økonomisk stilt, men likevel ikkje får tilstrekkeleg lån i ordinær bank. Det er krav om 5 prosent eigenkapital, strengare vurdering av sparepotensial og at lånet som hovudregel skal refinansierast i privat bank etter ti år.

Risiko ved startlån

Startlån er eit viktig bustadsosialt verkemiddel, men ordninga er ikkje utan risiko. Risikoen må vurderast i lys av kommunen sin samla økonomi, storleiken på porteføljen og utviklinga i rente- og bustadmarknaden.

Risikoområde	Skildring
Renterisiko	Oppstår når kommunen sine renteutgifter på innlån utviklar seg annleis enn renteinntektene på utlån.

Risikoområde	Skildring
Kredittrisiko	Risikoen for tap dersom låntakar ikkje klarer å betale renter og avdrag.
Porteføljrisiko	Ei stor samla startlånsgjeld gir større økonomisk eksponering.
Administrativ risiko	Ordninga krev god oppfølging av søknader, lånevilkår, renteendringar, avdrag, mislighald og rapportering.
Bustadsosial risiko	For låg utlånsramme kan føre til at færre innbyggjarar får hjelp til å kjøpe eller behalde eigna bustad. Det kan medføre høgare kostnader for kommunen dersom fleire treng kommunal bustad, midlertidig butilbod eller meir omfattande helse-, omsorgs- og sosialtenester. Kommunen har pr. i dag utfordringar med å skaffe kommunal bustad til dei som treng det.

Ved tap på startlån må kommunen dekke dei første 25 prosentane av det uteståande lånebeløpet i kvar sak. Husbanken dekker berre den delen som overstig dette. Kommunen ber derfor i hovudsak tapsrisikoen sjølv, sidan det skal mykje til før tapet overstig 25 prosent. Alver kommune har hatt eitt tap sidan starten av 2020. Tapet var på 470 000 kroner.

Vurdering

Vurdering av nivå på startlån

Alver kommune har ein svært stram økonomi. Ei stor startlånsporfølje gir kommunen økonomisk risiko, og denne risikoen må vurderast opp mot den bustadsosiale nytten av ordninga. Kommunalbanken har også peikt på at kommunen bør vere merksam på storleiken på startlånsporføljen og risikoen knytt til denne.

Eit fast basisnivå for årleg opptak av ordinært startlån vil gi ei tydeleg politisk ramme for ordninga og eit meir føreseieleg grunnlag for framtidige budsjett og økonomiplanar.

Ei lågare ramme har samtidig klare ulemper. Husstandar som fyller vilkåra og har økonomi til å betene eit startlån, kan få avslag eller måtte vente dersom den årlege ramma er brukt opp. Ei redusert ramme kan også få konsekvensar på andre område i kommunen:

Mogleg konsekvens	Kva dette kan bety i praksis
Færre får varig bustad	Husstandar som fyller vilkåra og kan betene lån, kan få avslag eller måtte vente fordi ramma er brukt opp.
Vanskelegare prioritering	Kommunen kan måtte velje mellom barnefamiliar, personar med utviklingshemming, personar med annan funksjonsnedsetjing, eldre, flyktningar og personar i overgang frå institusjon eller behandling.
Press på kommunale bustader	Færre kan gå frå leige til eige. Det kan gi lågare gjennomstrøyming, lengre ventelister og auka behov for kommunale bustadkjøp eller tilvisingsavtalar.
Meir bruk av midlertidige butilbod	Dersom fleire ikkje kjem raskt inn i varig bustad, kan behovet for midlertidige butilbod og kriseoppfølging auke.

Mogleg konsekvens	Kva dette kan bety i praksis
Svakare førebygging for barn	Barnefamiliar kan bli verande lenger i tronge, dyre eller ustabile leigeforhold. Det kan svekke oppvekstvilkår og auke behovet for sosialfagleg oppfølging. Ein del startlån tildelast personar i samlivsbrot, for å sikre at barn kan bli buande i same skulekrins.
Mindre bustadtilpassing	Eldre og personar med funksjonsnedsetjing kan få mindre høve til å tilpasse bustaden i tide. Det kan auke risiko for fall, isolasjon og behov for kommunale tenester.
Svekka bustadkretsløp	Når seniorar og andre ikkje får finansiert flytting til meir eigna bustad, blir færre einbustader frigjorde til familiar og arbeidskraft.
Fleire klager og meir krevjande sakshandsaming	Avslag grunna knapp ramme kan skape større rettstryggleiksutfordringar enn avslag basert på individuell betalingsevne, behov og forskriftsvilkår.

Konsekvensane viser at ei for sterk nedtrapping kan gi både bustadsosiale og økonomiske utslag. Ei lågare utlånsramme kan redusere risikoen i startlånsporteføljen, men kan samtidig føre til større press og kostnader på andre område i kommunen.

På den andre sida viser samanlikninga med andre kommunar at Alver har eit høgt nivå på startlån. I 2025 vidareutlånte Alver 180,2 millionar kroner. Det svarar til 5 950 kroner per innbyggjar, mot 2 894 kroner for landet utan Oslo. Alver har også ei større opparbeidd startlångjeld enn dei samanliknbare kommunane som er viste tidlegare i saka.

Den økonomiske situasjonen i kommunen talar derfor for å redusere det årlege låneopptaket. Eit basisnivå på 100 millionar kroner vil framleis gi kommunen eit betydeleg handlingsrom til å bruke startlån som bustadsosialt verkemiddel, samtidig som veksten i startlångjelda og den økonomiske risikoen blir dempa. Nivået ligg også nærare det planlagde årlege låneopptaket i samanliknbare kommunar enn dagens økonomiplannivå på 150 millionar kroner.

Ein reduksjon frå 150 til 100 millionar kroner inneber samtidig ei vesentleg endring. Effekten bør derfor følgjast tett. Nivået bør evaluerast etter eitt år. Dersom reduksjonen får uventa negative konsekvensar kan kommunen vurdere å auke ramma gjennom ei budsjettjustering i samband med ein av dei to tertialrapportane.

Vurdering av flytande og fast rente

Ein aktuell økonomisk risiko for Alver kommune er renterisiko. Kommunen låner inn startlånsmidlar frå Husbanken med flytande rente, medan delar av utlåna til innbyggjarane er gitt med fastrente. Når den flytande renta på innlånet er høgare enn fastrenta på utlåna, kan kommunen få negativ rentemargin. Er den flytande renta lågare, kan kommunen få positiv rentemargin.

Alver kommune har til no tilbydd låntakarane både flytande rente og fastrente. Fastrente gir større føreseielegheit for låntakarane og kan vere viktig for husstandar med svak økonomi. Samtidig inneber fastrente på utlån ein økonomisk risiko for kommunen når innlånet har flytande rente.

Kommunedirektøren tilrår at flytande rente skal vere hovudregelen ved innvilging av nye startlån. Dette reduserer kommunen sin renterisiko når innlånet også har flytande rente.

Fastrente kan likevel vurderast ved særskilde behov, og då fortrinnsvis med fem eller ti års bindingstid. I slike tilfelle vil kommunen, så langt det er praktisk mogleg, søke å binde renta på ein tilsvarande del av innlånet for å redusere renterisikoen. Dette krev meir administrasjon og er ein av grunnane til at fastrente berre bør brukast unntaksvis.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren meiner at Alver kommune framleis skal bruke startlån som eit aktivt bustadsosialt verkemiddel. Ordninga har stor verdi for innbyggjarar som elles ikkje får eigna bustadfinansiering, og kan redusere presset på kommunale bustader og sosiale tenester.

Samtidig har kommunen ei stor startlånsportefølje, høg samla gjeld og ein krevjande økonomisk situasjon. Alver ligg også høgt samanlikna med andre kommunar, både i samla vidareutlån og i utlån per innbyggjar. Kommunedirektøren vurderer derfor at kommunen bør redusere årleg opptak av ordinært startlån frå nivået i gjeldande økonomiplan.

Kommunedirektøren tilrår eit årleg basisnivå på 100 millionar kroner. Nivået skal evaluerast etter eitt år og kan justerast opp gjennom budsjettjustering dersom reduksjonen får uventa negative konsekvensar. Flytande rente skal vere hovudregelen ved nye startlån, medan fastrente kan vurderast ved særskilde behov.