

Rolf Olaf Albriktsen, Jens Claussen

# **Etableringslåneordningen 1984**

En undersøkelse av kommunal  
praksis ved tildeling av etableringslån

Oslo, 1986

*ETABLERINGSLÅNEORDNINGEN 1984*

En undersøkelse av kommunal praksis ved tildeling av etableringslån.

av

Rolf Olaf Albriksen  
og Jens Claussen

*Prosjektrapport 8.*

**Etableringslåneneordningen 1984**

UDK 336.7

ISBN 82-536-0235-9

ETB: forfatterne

og Mie Bjørkto

Språkkonsulent: Eli Vercoe

Grafisk formgivning: Lars Jenssen

Opplag: 600

NOR-TRYKK A/S

© Norges byggforskningsinstitutt

Forskningsveien 3B

Postboks 322 Blindern

0314 OSLO 3

Tlf. (02) 46 98 80

## I N N H O L D

FORORD.....	5
1. SAMMENDRAG.....	6
2. BAKGRUNN FOR OG BESKRIVELSE AV ORDNINGEN.....	12
3. PROBLEMSTILLINGER.....	14
4. METODE.....	17
4.1 Innledning.....	17
4.2 Utvalg.....	17
4.3 Praktisk gjennomføring.....	18
4.4 Data.....	19
5. SØKERPÅGANG.....	21
5.1 Innledning.....	21
5.2 Antall søkere.....	21
5.3 Forklaringsfaktorer for søkerpågangen.....	23
5.4 Hvem søker i de forskjellige kommunene.....	25
5.5 Hva kan påvirke søkerpågangen.....	27
5.6 Konklusjon på søkerpågangen.....	27
6. KOMMUNAL SAKSBEHANDLING.....	29
6.1 Innledning.....	29
6.2 Vurderingskriterier.....	29
6.3 Saksgang i kommunene.....	33
6.4 Kommunal praksis når husholdning med etableringslån selger sin bolig.....	34
6.5 Hvordan administreres inn- og utbetalinger av lånet?...	35
6.6 Egne ordninger som dekker samme formål som ordningen med etableringslån.....	36
6.7 Søknadsfrister og behandlingstid.....	36
6.8 Problemer med kommunal forvaltning.....	37
6.9 Bør husbanken overta saksbehandling og/eller administrasjon av inn- og utbetalinger i forbindelse med ordningen.....	42

<b>7. HVEM HAR FÅTT ETABLERINGSLÅN?</b> .....	<b>44</b>
7.1 Innledning.....	44
7.2 Boligskifte eller nyetableringer.....	44
7.3 Hvilke husholdningstyper har fått etableringslån.....	49
7.4 Innvilget etableringslån og avslag.....	54
7.5 Begrunnelser for avslag.....	56
 <b>8. FINANSIERINGSPLAN</b> .....	 <b>57</b>
8.1 Innledning.....	57
8.2 Finansieringsplan for husholdninger som fikk innvilget etableringslån.....	57
8.3 Husholdningenes boutgifter første år.....	59
 <b>VEDLEGG 1 ETABLERINGSLÅNEORDNINGEN 1985.</b> <b>BREGNING AV BOUTGIFTER FOR</b> <b>HUSHOLDNINGER MED MOTTATT ETABLERINGSLÅN</b> .....	   <b>66</b>
 <b>VEDLEGG 2 KOMMENTARER FRA KOMMUNENE VEDRØRENDE</b> <b>ORDNINGEN MED ETABLERINGSLÅN</b> .....	  <b>75</b>

**FORORD**

På oppdrag fra Kommunal- og arbeidsdepartementet har Norges byggforskningsinstitutt (NBI) undersøkt hvordan ordningen med behovsprøvde etableringslån har fungert.

Denne rapporten er en dokumentasjon av problemstillinger, metoder og presentasjon av resultatene fra hele undersøkelsen. NBIs undersøkelse ble påbegynt høsten 1984. I januar 1985 ble den første delrapport levert til Kommunal- og arbeidsdepartementet. Den inneholdt resultater fra en spørreskjemaundersøkelse i 50 kommuner.

Andre fase av undersøkelsen besto i å gå nærmere inn på søkerne i de enkelte kommunene. Dette arbeidet ble foretatt våren 1985, og dataene gjelder søknader innkommet i 1984.

Det må her presiseres at vi har møtt stor interesse og velvilje i de kommunene som har deltatt i arbeidet. I de fleste kommunene er spørreskjemaene utfylt med stor nøyaktighet og underlagt en administrativ og politisk godkjennelse. Vi føler oss derfor sikre på grunndataenes validitet.

En veiledende prosjektgruppe har bestått av: Underdirektør Tore Kjøsterud og førstesekretær Geir Barvik (fram til sommeren 1985) fra Boligavdelingen i Kommunal- og arbeidsdepartementet og førstekonsulent Arild Brock (erstattet av Geir Barvik sommeren 1984) fra Husbanken.

Prosjektleder på NBI har vært cand. oecon. Rolf O. Albriktsen. Cand. oecon. Jens Claussen har vært medarbeider i prosjektet og deltatt i intervjuarbeidet, datakoordinering, analyse og rapportskrivning. Cand. oecon. Rolf Barlindhaug har deltatt i datainnsamlingen og forberedelsen av denne og har ellers gitt nyttige kommentarer til rapporten.

Det presiseres at NBI står ansvarlig for opplegg, valg av metode, data-analyse og den foreliggende rapporten.

Oslo, 30. Mars 1986

Rolf O. Albriktsen

Jens Claussen

## 1. SAMMENDRAG

### KAP. 2-4 FORMÅL, PROBLEMSTILLING OG METODE

Formålet med undersøkelsen var å finne om ordningen med etableringslån fungerer etter de intensjonene som Stortinget har vedrørende ordningen. Hovedmålsettingen med denne undersøkelsen er å analysere om lånesøkerne får en likeverdig behandling i kommunene.

Vi har i denne undersøkelsen intervjuet kommunene om deres praksis vedrørende saksbehandling, prioritering og forvaltning av ordningen. Vi har også registrert hvem som har søkt etableringslån, fått innvilget lån og hvem som har fått avslag. I alt 53 kommuner er trukket ut tilfeldig og representerer vårt utvalg når det gjelder spørsmål generelt om den kommunale forvaltningen av ordningen. Av disse ble 15 kommuner tilfeldig trukket og fem stor-by kommuner ble spesielt utplukket til å være med i en videre undersøkelse av søkerne. I disse kommunene registrerte vi hvem som søkte om etableringslån; husholdningstype, økonomi, boligtype og finansieringsplan.

### KAP. 5 SØKERPÅGANG

Den registrerte søkerpågngen i form av antall søkere pr. innbygger er lavere i de store kommunene enn i de små. Dette viser seg imidlertid å være et dårlig mål på den reelle pågangen etter etableringslån. Det er en klar sammenheng mellom søkerpågng slik den her er definert og bevilget beløp pr. innbygger fra Husbanken til kommunene. En relativ lav bevilgning fører til at mange søkere blir avvist fordi kvoten er oppbrukt eller er for liten til å dekke andre grupper enn dem som er strengt prioritert. Selve prioriteringen en kommune velger, avhenger av størrelsen på disponibelt beløp til videre utlån. De større byene og stor-kommunene har vært nødt til til å foreta en strengere prioritering blant potensielle søkere før de har fått fylt ut skjema. Dette har resultert i at antall faktisk registrerte søkere i disse kommunene har lavere inntekt, har en høyere andel yrkespassive, flere trygdede etc. enn hva som finnes i de små kommunene. I de store by-kommunene og enkelte andre stor-kommune, er det satt opp faste kriterier som en søker må oppfylle for i det hele tatt å komme i betraktning.

### KAP. 6 KOMMUNAL SAKSBEHANDLING

I undersøkelsen er det lagt vekt på å få kommunene til å oppgi de viktigste vurderingskriterier for tildeling av lån.

## 6.2 Vurderingskriterier

Husholdningens inntekt slik den kommer frem på siste ligningsattest oppgir 20 kommuner å være viktigst, mens 10 kommuner legger mest vekt på nåværende bruttoinntekt. De største byene legger også mest vekt på nåværende bruttoinntekt.

Yngre familier i etableringsfasen synes å være det viktigste husholdningskriteriet i kommunene utenfor storbyene. Funksjonshemmet/ trygdet er også et viktig husholdningskjennetegn for å få etableringslån.

I alt 22 kommuner sier at de prioriterer bare nybygd bolig. Av disse er 16 kommuner med under 5000 innbyggere. Videre sier 16 kommuner at de ikke har noen streng prioritering, men gir både til nybygd bolig og til overtaking av eldre bolig. Disse fordeler seg på alle kommune-størrelser. At såpass mange små kommuner sier at de prioriterer ny bolig, har selvsagt sammenheng med at det er denne boligtypen som tilbys i disse kommunene. Sammenlignet med 1978-undersøkelsen er det nå flere små- kommuner som sier at de prioriterer nybygd bolig. Ved forrige undersøkelse var det derimot flere som oppgav at de gav til utbedring av eldre boliger.

27 kommuner sier at de prioriterer søkere som er i en skilsmisse-situasjon likt med andre søkere, mens tre kommuner prioriterer dem foran andre søkere. I undersøkelsen er det også gjort forsøk på å avdekke hvilke forhold kommunene legger mest vekt på dersom søkerens situasjon ellers er lik. Dette er gjort for å avdekke det virkelige prioriteringsmønsteret som kommunen har. Kommunene ble bedt om å svare på hvordan de vurderte inntekt og boforhold mot hverandre. I alt 16 kommuner oppgav at inntekt teller mest og 17 kommuner mente at inntekt og boforhold teller like mye. At så mange kommuner sa at inntekt teller mye i forhold til boforhold, er også i samsvar med 1978-undersøkelsen.

Når lånebeløpets størrelse skal fastlegges, er det i 18 kommuner "boutgift etter etablering" som er viktigst. I 11 kommuner er det "innskuddet og egenkapitalen" som er viktigst. Dette er også det viktigste forhold i fire av storbyene. Da høyt innskudd og egenkapitalbehov gir høye boutgifter etter etablering, er dette to sider av samme sak. Kun en kommune hadde oppgitt tilbakebetalingsevne som viktigste kriterium når lånebeløpets størrelse skulle fastlegges. Ved undersøkelsen i 1978 oppgav 12 kommuner at de la vekt på tilbakebetalingsevne. Dette tyder på at kommunene ikke spesielt vurderer sin egen tapsrisiko som viktigst ved fastlegging av lånets størrelse. Det å hjelpe husholdninger med lav inntekt i etableringsfasen eller med spesielle vansker, synes viktigst.



### 6.3 Saksgang i kommunene

Sosialetaten innstiller søkerne i 23 kommuner og boligetaten i 21 kommuner. I 21 kommuner er det kommuneadministrasjonen og formannskap som avgjør søknadene. I 12 kommuner er det sosialetaten og i 12 kommuner boligetaten som avgjør søknaden. I storbyene er det boligetaten som både innstiller og avgjør søknadene. Mye tyder på at kommunene har fått en klarere saksgang i behandlingen av etableringslånene i forhold til forrige undersøkelse.

På spørsmål om kommunene foretar muntlig intervju med søker svarte 36 kommuner at de gjør det. 13 kommuner foretar også befarings til søkerens nåværende bolig. Det viktigste som der blir sett på, er boligens størrelse i forhold til husholdningens størrelse.

### 6.4 Kommunal praksis når en husholdning med etableringslån selger sin bolig

Dersom en husholdning med etableringslån selger sin bolig, overføres lånet til kjøper etter ny behovsprøving i 22 kommuner. 17 kommuner oppgir at de ikke har noen bestemt praksis. Dette er i samsvar med resultatet i forrige undersøkelse.

### 6.5 Hvordan administreres inn- og utbetaling av lånet.

I 45 kommuner administreres inn- og utbetaling av lånet gjennom lokalbank. Dette er forskjellig fra forrige undersøkelse hvor de fleste kommunene gjorde det selv.

### 6.6 Egne ordninger som dekker det samme formålet som ordningen med etableringslån

13 kommuner svarte at de hadde egne ordninger. Ni av disse kommunene hadde garantiordninger; fire var by-kommuner.

### 6.7 Søknadsfrister og behandlingstid

I alt 31 kommuner hadde en eller flere søknadsfrister i løpet av året. 21 kommuner behandlet søknadene fortløpende for å forhindre at søkere måtte si fra seg prosjekter på grunn av tidsknapphet. Ved forrige undersøkelse var det kun 17 kommuner som hadde søknadsfrister. Det er

flest innvilgede søknader og høyest gjennomsnittlig innvilget lånebeløp for søknader innkommet i første kvartal.

Behandlingstiden er gjennomsnittlig kortest i storbyene. Dette kan ha sammenheng med at i disse kommunene er det boligetaten som både innstiller og avgjør søknadene.

### 6.8 Mislighold og tap

Med mislighold menes at lånemottaker ikke overholder betalingsforpliktelse. Omtrent halvparten av kommunene oppgir at de har hatt tilfeller av mislighold. Med tap knyttet til ordningen menes tilfeller hvor kommunen ikke har fått inndekket utestående renter og avdrag; dvs. bokførte tap. I alt 10 kommuner oppgav at de hadde hatt tilfeller av tap. Størrelsen på tapene varierte fra kommune til kommune. Maksimalt kunne de komme opp i ca. 3% av utestående lån.

I undersøkelsen ble også kommunene bedt om å vurdere om Husbanken burde overta forvaltningen av ordningen. Ni kommuner mener Husbanken bør overta hele forvaltningen. 11 kommuner mener den bør overta administrasjon av inn- og utbetaling av lånet. Av de 24 kommunene som hadde tilfeller av mislighold har 13 kommuner oppgitt at de er fornøyd med ordningen slik den fungerer i dag. Seks av disse kommuner hadde også tilfeller av tap. Dette må tolkes som en viktig indikasjon på at kommunene oppfatter ordningen som et viktig redskap for kommunene til å hjelpe vanskeligstilte husholdninger på tross av risiko for tap.

### KAP.7 HVEM HAR FÅTT ETABLERINGSLÅN

I dette kapittelet ser vi på hvilke prosjektyper det er gitt lån til, videre hvilke karakteristika det er ved husholdningene som har fått lån.

#### 7.2 Boligskifte eller nyetableringer

For alle registrerte søkere brukte 61% lånet til overtaking av brukt bolig, 37% gjaldt etablering i nybygd bolig og 2% gjaldt utbedring av bolig. For dem som fikk innvilget etableringslån, var de tilsvarende prosentene 64, 34 og 2. I storbyene gikk hele 95% av lånet til overtaking av brukt bolig, mens 79% gikk til nybygd bolig i de små kommunene.

Resultatene viser at målsettingen om halvparten til nybygd bolig er

vanskelig å oppfylle. Det har sammenheng med det vi fant under analysen av søkerpåganger. I storbyene er det i stor grad husholdninger med sosialrapport som søker, og de etterspør rimelige andelsleiligheter.

Det er også registrert hvordan husholdningen bodde før den søkte om etableringslån. 59% av alle søkere leide bolig. Denne prosenten var størst i de største byene; 63%. Det er verdt å merke seg at en sentral begrunnelse for å søke om etableringslån, var at husholdningen var oppsagt fra leiekontrakt.

I de små kommunene flyttet hele 96% inn i eneboliger, mens 90% flyttet inn i "hus med over fire boliger" i storbyene. Dette har sammenheng med at disse hustypene er hyppigst representert i markedet. Det samme forholdet gjør seg gjeldende for eierform. 96% i små kommuner er selveiere, mens 94% er andelseiere i storbyene. For alle innvilgede søknader sett under ett, var andelseie den hyppigste eierformen.

### 7.3. Hvilke husholdningstyper har fått etableringslån

Vi har skilt mellom tre husholdningsgrupper: Funksjonshemmede/pleietrengende, yngre i etableringsfasen og andre. I storbyene er fordelingen av antall lån lik mellom de tre gruppene. For alle innvilgede søknader utgjør yngre i etableringsfasen 43%. Resultatene viser at det er samsvar mellom de kommunene sier de legger vekt på ved husholdningene, og det de faktisk gjør.

I storby-kommunene er gjennomsnittsinntekten ca. 72.000 kr og i små-kommunene ca. 96.000 kr. Dette gjenspeiler de spesielle søkertypene vi har i større by-kommuner, med en lavere andel yrkesaktive enn i de små kommunene.

#### INNVILGET/AVSLAG

Innvilgelsesprosenten er høyest for enslige med barn. Totalt utgjør barnefamiliene 72% av alle innvilgete søknader. Gjennomsnittsinntekten for husholdninger med innvilget etableringslån var 82.600 kr og for de husholdninger som fikk avslag, var den på 96.000 kr.

Søkere med samlet husholdningsinntekt under 50.000 kr har høyest innvilgelsesprosent. Denne gruppen utgjør 25% av alle søkere og 29% av dem som fikk innvilget etableringslån. Funksjonshemmede og trygdede hadde høyest innvilgelsesprosent med 88. Denne gruppen utgjorde 21% av søkerne. Yngre i etableringsfasen utgjorde den største gruppen søkere med 44% og hadde en innvilgelsesprosent på 70.

#### 7.4 Begrunnelse for avslag

Hele 38% av alle avslagene ble begrunnet med for høy inntekt hos søker. 19% prosent sa de heller prioriterte andre husholdningstyper og 16% ble begrunnet med at søker hadde andre finansieringsmuligheter.

Æ

### KAP. 8 FINANSIERINGSPLAN

#### 8.1 Innledning

Av de 455 registrerte søkere som er med i undersøkelsen hadde 244 søkere oppgitt tilstrekkelige opplysninger om finansieringsplanen. De boutgiftene som her er beregnet, består bare av renter og avdrag.

#### 8.2 Finansieringsplan for husholdninger som fikk innvilget etableringslån

47 % av søkerne fikk etableringslån på opp til 50.000 kr, mens 12% fikk lån på mer enn 100.000 kr. Vi finner størst spredning på lånene i storbyene. For nybygde boliger med selveierstatus utgjorde etableringslånet 26% av egenkapitalandelen. For overtaking av borettslagsleilighet var andelen etableringslån på 51%. Bare 5% av dem som fikk innvilget etableringslån, hadde etableringstilskudd med i finansieringsplanen.

#### 8.3 Husholdningenes boutgift det første året etter etablering

Ektepar med og uten barn fikk høyest boutgift etter etablering med ca. 35.000 kr. Enslige uten barn fikk lavest boutgift med ca. 22.000 kr. Bostøtte er ikke tatt med i disse tallene.

Den gjennomsnittlige boutgiften det første året er stigende etter stigende inntekt. Yrkesaktive får den høyeste boutgiften det første året med ca. 33.000 kr. Alderspensionister får lavest boutgift på ca. 19.000 kr pr. år.

## 2. BAKGRUNN FOR OG BESKRIVELSE AV ORDNINGEN

Ved endringen av Husbankloven 10. desember 1971 fikk Husbanken adgang til å gi lån til dekning av egenkapitalen ved oppføring og kjøp av bolig. Etter gjeldende retningslinjer skal midlene nyttes til:

- a) Videre utlån til hel eller delvis dekning av egenkapital i bolig som er eller blir ført opp, utbedret eller ervervet med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken.
- b) Egenkapital som kommunen, Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) og Stiftelsen Flyktningeboliger (FLYBO) må skyte inn ved oppføring, utbedring eller erverv av boliger som skal leies ut uten innskudd.
- c) Videre utlån fra kommuner, når de skal låne midlene videre ut til boligstiftelser, private organisasjoner o.l. til delvis dekning av finansieringsbehovet for boliger nevnt under pkt. b) ovenfor.
- d) Gjennomgangsboliger for yrkeshemmede og i særlige tilfeller også enkeltpersoner når hustanden omfatter minst en funksjonshemmet, eller det blir innvilget etableringstilskudd. Lån etter pkt. b) og d) blir innvilget direkte fra Husbanken.

Denne undersøkelsen er konsentrert om videre utlån fra kommunene til enkelthusholdninger (kfr. pkt. a) ovenfor). Søknad om etableringslån skal sendes til den kommunen hvor boligen ligger. Kommunen avgjør selv hvilken instans som skal behandle søknaden, krav til vedlegg eller attester, søknadsfrister osv. Lån blir utbetalt mot pantobligasjon eller annen form for sikkerhet som kommunen måtte kreve.

Arbeidet med utbetaling av lån og innkreving av renter og avdrag kan kommunen utføre selv eller overlate til en bank.

Kommunen fastsetter selv lånevilkårene for videre utlån. Vilkårene kan ikke være dårligere enn vilkårene mellom kommunen og Husbanken på nye lån. Kommunen kan fastsette gebyr som dekker de faktiske utgiftene ved forvaltningen av låneordningen (for 1984 maks. 1% av lånebeløp).

Ordningen omfatter boliger som er eller blir oppført, utbedret eller kjøpt med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. Hvis særlige grunner taler for det, kan kommunen gi etableringslån til boliger som er finansiert med PSV-lån eller med andre lån fra private kreditinstitusjoner.

Kommunen gir lån på grunnlag av behovsprøving etter regler fastsatt av kommunestyret. Som generell regel gjelder at etableringslån for-

trinnsvis skal gis til husstander som enten ikke kan skaffe finansiering av egenkapital på annen måte, eller som har behov for lån på rimeligere vilkår enn det som er vanlig i private kreditinstitusjoner. Funksjonshemmede og unge i etableringsfasen skal prioriteres. Med hustander i etableringsfasen menes slike som flytter inn i egen bolig for første gang. Hustander som har egen bolig å selge, skal normalt ikke få etableringslån.

I "Forskriftene for etableringslån fra Den Norske Stats Husbank" heter det i §4 at etableringslånet kan utgjøre inntil 80 prosent av egenkapitalen/innskuddet og inntil 25 prosent av kostnadene ved oppføring, utbedring eller kjøp. I tillegg fastsetter bankens hovedstyre beløpsgrenser for utlånene. Grensene var for årene 1983 og 1984 satt til 130.000 kroner ved oppføring av ny bolig og 150.000 kroner ved overtaking av bolig. Det er vanligvis en forutsetning at søkeren dekker en del av kostnadene på annen måte enn gjennom lån og tilskudd fra Husbanken eller andre statsinstitusjoner.

Det er videre en forutsetning at midlene fordeles til hustander som har størst behov for rimelig tilleggsfinansiering og at midlene ikke stykkes opp i smålån. Husbanken forutsetter at kommunen ikke gir mindre lån enn 30.000 kroner hvis det ikke gjelder lån til utbedring. Til oppføring eller kjøp av ordinære familieboliger bør lånet være på minst 50.000 kroner. Normalt bør lånet utgjøre mellom 30 og 80 prosent av egenkapitalen. I særlige tilfeller kan det gis lån utover de fastsatte maksimalgrensene, men bare etter samtykke fra Husbanken.

Tabell 2.1.  
Etableringslån fordelt til videre utlån

Antall kommuner - fordelt beløp og antall søkere 1978-84

	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Millioner kroner	225	223	254	277	351	617	710
Antall kommuner	422	433	438	449	451	451	448
Antall låntagere	7.900	8.663	7.605	8.059	7.845	9.929	10.086
Lån pr. låntager i kr.	28.500	25.700	33.400	34.400	44.700	62.100	70.400

Kilde: Husbankens årsstatistikk

Det ble i 1984 innvilget etableringslån med i alt 827 millioner kroner. Av dette ble vel 710 millioner kroner gitt som lån til videre utlån (dvs. etter punkt a)) til i alt 448 kommuner samt SIBO og FLYBO. Til sammenligning fordelte Husbanken 175 millioner kroner i 1977 til i alt 394 kommuner.

### 3. PROBLEMSTILLINGER

Ordningen med etableringslån er og har vært desentralisert og selektiv i den forstand at Husbanken fordeler rammebeløp til kommunene, mens kommunene foretar behovsprøving etter visse retningslinjer fastsatt av Husbanken. Kommunene forvalter videre inn- og utbetaling av lånene.

NBI gjennomførte i 1978 en tilsvarende undersøkelse av ordningen med etableringslån (da kalt egenkapitallån). Den undersøkelsen bekreftet at kommunenes praksis stort sett var i samsvar med myndighetenes mål. De relativt små kvotene som Husbanken bevilget, førte til at det først og fremst var søkere med sosiale grunner som fikk lån. I flere av kommunene var det satt et tak på inntekten slik at søkere med inntekt over dette taket ikke fikk etableringslån. Det førte igjen til at yngre i etableringsfasen til en viss grad falt utenfor ordningen.

I flertallsinnstillingen fra kommunalkomiteens budsjettinnstilling S.nr.5 (1983-1984) heter det bla.: "Ordningen med etableringslån for yngre og vanskeligstilte har fått økende betydning. Flertallet viser til at rammen for slike lån økte med 78 prosent fra 1982 til 1983. Økningen hadde bl.a. sammenheng med at det ble innført

høyere maksimalpriser for takstpliktige boliger høsten 1982. Flertallet viser til at et flertall av disse boligene nå omsettes til priser til under maksimaltakst. Flertallet understreker at disse lån skal utdeles etter streng prioritering i kommunene og at hensikten med dem er å hjelpe yngre og husstander med vanskelig økonomi til å etablere seg i boligmarkedet. Flertallet vil understreke at lånene i stor grad også skal kunne brukes ved anskaffelse av brukt bolig og at en hoveddel av lånene bør kunne anvendes til slike formål. Det enkelte lån må være av en slik størrelse at det gir en reell hjelp i boligfinansieringen for vanskeligstilte grupper. Flertallet ber om at kommunenes praksis ved etableringslån gjennomgås for å sikre en mest mulig likeverdig behandling av lånesøkerne."

I Nasjonalbudsjettet for 1984 (S.nr.1 1983-1984) heter det om etableringslåneordningen: "- Det forutsettes at etableringslån til kjøp av brukte boliger bare går til spesielt svakstilte grupper, og at minst halvparten av rammen forutsettes benyttet til nye boliger."

Uttalelsene om at minst halvparten av midlene skal gå til nybygging og at størrelsen på lånene må være såpass store at de medfører en reell hjelp i boligfinansieringen til vanskeligstilte grupper, viser at myndighetene i det minste har to hovedmålsettinger med ordningen:

For det første har den et fordelingspolitisk siktemål ved at spesielt vanskeligstilte i etableringsfasen skal kunne få lån.

For det andre skal ordningen være med på å øke boliggetterspørselen og derved boligdekningen.

I budsjettinnstillingen går det fram at flertallet i komiteen ønsker at lånesøkerne får en likeverdig behandling i kommunene. Dette må sies å være hovedmålsettingen med denne undersøkelsen og bakgrunnen for at kommunalkomiteen ville ha ordningen gjennomgått.

I den siste tiden er det kommet uttalelser fra noen kommuner som hevder at de har betydelige tap knyttet til ordningen. Dette kom konkret til uttrykk i et spørsmål til kommunalministeren i februar 1985. Spørsmålet var da om statsråden ville vurdere å legge forvaltningen av denne ordningen under Husbanken. På denne bakgrunnen har vi i denne undersøkelsen gått nærmere inn på hvilke typer tap og mislighold kommunene har ved forvaltningen av ordningen og videre prøvd å si noe om omfanget av tapene.

Denne undersøkelsen er delt i to: I første del er det kommunene som er intervjuobjekt. Vi prøver her å finne ut hvordan kommunene



administrerer ordningen. Målsettingen er her å se om det er ulik praksis i de ulike kommunene. Vi registrerer i denne delen av undersøkelsen hvem som behandler søknadene og hvem som avgjør en søknad. Videre går vi inn på hvor grundig saksbehandlingen er ved å registrere i hvilke kommuner en foretar intervju med søker og i hvilke kommuner en foretar befaring til der søkeren bor. Et sentralt spørsmål er hvilket omfang og hvilken metode kommunene benytter for å markedsføre ordningen. Dette har bl.a. betydning for å analysere søkerpågangeren i de forskjellige kommunene. Et viktig spørsmål i denne delen av undersøkelsen er å finne hvilke kriterier kommunene benytter for å vurdere søkerne og spesielt de kriteriene kommunene sier er viktigst for å få innvilget lån.

I andre del av undersøkelsen har vi sett på hvem som har søkt om etableringslån, og hvem som har fått lån. Målet med denne delen av undersøkelsen er å beskrive søkerpågangeren i de enkelte kommunene og prøve å klargjøre de faktorene som fører til at folk søker om etableringslån. Den andre problemstillingen er å se om kommunene følger den praksisen de sier de ønsker å følge ved tildeling av lån. Dette gjør vi ved å analysere hvem som har fått etableringslån.

Vi ønsker også å belyse hvor stor andel etableringslånet utgjør av husholdningenes finansieringsplan. Dette er viktig ut fra en målsetting med ordningen, at etableringslånet skal utgjøre en vesentlig del av finansieringsplanen. Vi skal også forsøke å gi en beskrivelse av hvilke boutgiftsprofiler en mottaker av etableringslån vil få. En naturlig problemstilling som følger av dette, er å beregne hvilke boutgifter de tilsvarende husholdningene ville hatt ved alternativt privat finansiering.

## 4. METODE.

### 4.1 Innledning

Denne undersøkelsen er i prinsippet gjennomført etter samme mønster som den forrige undersøkelsen i 1978. Vi har derfor brukt samme metode ved uttrekking av kommuner, intervjumetode og dataanalyse som i den forrige. På enkelte områder har vi foretatt forandringer ut fra de erfaringene vi satt inne med fra forrige undersøkelse.

### 4.2 Utvalg

I første delen av undersøkelsen var kommunene analyseenhetene og i andre delen var søkerne analyseenheten. Vi benyttet de samme kommunene som var med i 1978-undersøkelsen, men med det unntaket at vi i denne undersøkelsen har forhåndsplukket ytterligere tre storbykommuner, Bergen, Trondheim og Tromsø. Dette ble gjort for å sikre oss et større utvalg av storbyene. Argumentet for å ha et eget utvalg med storbyer er at vi på grunnlag av bl.a. forrige undersøkelse hadde et inntrykk at forholdene i storbyene m.h.t. søkerkriterier og hvem som får etableringslån er vesentlig forskjellig fra resten av kommunene.

Da vi i den forrige undersøkelsen skulle trekke et representativt utvalg kommuner, var det i første omgang to hensyn vi måtte ta beslutning om. For det første hvor mange kommuner som skulle være med i undersøkelsen og for det andre hvilke kommuner som skulle være med, noe som avhenger av hvilke utvalgs-kriterier vi skulle la bestemme utvalgets sammensetning.

Hvor mange kommuner som skulle være med i utvalget, er bestemt ut fra hensynet på den ene siden til at antallet kommuner ikke skulle være så stort at det sprengte alle økonomiske og tidsmessige rammer for arbeidet. På den andre siden måtte utvalget være stort nok til å belyse de forskjellige problemene og gi grunnlag for å trekke mest mulig sikre konklusjoner. En vurdering av disse to hensynene førte til at vi valgte vel 10% av landets 454 kommuner. I alt ble 49 kommuner trukket ut til å være med i undersøkelsen. I tillegg ble det bestemt at Oslo, Bergen, Trondheim og Tromsø skulle være med i undersøkelsen.

Det andre problemet var å finne hvilke kommuner som skulle være med i undersøkelsen. Prinsippet var at disse kommunene skulle representere et slags gjennomsnitt av alle landets kommuner. En forundersøkelse som ble foretatt før undersøkelsen i 1978, ga inntrykk av at det var ulik praksis i små og store kommuner ved tildeling av etableringslån. På

grunnlag av forundersøkelsen satte vi skillet mellom små og store ved 10000 innbyggere. Vi delte så alle landets kommuner i seks grupper etter størrelsen på innbyggertallet, for å sikre oss at vårt utvalg av kommuner skulle omfatte kommuner av alle størrelser. Deretter ble 10% av kommunene i hver av de seks gruppene trukket ut tilfeldig.

Utvalget i denne undersøkelsen består av fem storbykommuner: Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø. De andre gruppene er de samme som ved forrige undersøkelse. Gruppe 2 består av kommuner med mer enn 20000 innbyggere, tilsammen fem kommuner. Gruppe 3 er kommuner med mellom 10- og 20000 innbyggere og er på sju kommuner. Gruppe 4 har mellom 5 og 9999 innb. og har 11 kommuner med. Gruppe 5 består av kommuner på mellom 2 og 4999 innb. og har 16 kommuner med. Den siste gruppen består av de minste kommunene, under 2000 innbyggere og er representert med åtte kommuner i denne undersøkelsen.

I andre delen av undersøkelsen var det søkerne som var intervjuobjektet. Vi skulle her registrere enkelte karakteristika ved søkerne som inntekt, yrke, sosial status, boforhold før og etter flytting og finansieringsplan. Disse kjennetegnene fant vi var på de søknadsskjemaene som søkerne sender til kommunene. Alle kommunene som deltok i fase 1 av undersøkelsen, hadde benyttet seg av ordningen med etableringslån. I den forrige undersøkelsen benyttet vi tre kriterier da vi trakk ut de kommunene vi skulle oppsøke for å registrere søkere. Det var gjennomsnittlig tildelt lån, prosjekttipe og søkerhyppighet. I denne undersøkelsen har vi imidlertid utelatt prosjekttipe som utvalgskriterium. Dette er ut fra den begrunnelsen at vi i forrige undersøkelse fant en klar sammenheng mellom prosjekttipe og kommunetype. I de minste kommunene søkes det om lån til nybygd bolig, mens man i store kommuner nesten utelukkende gir lån til overtagelse av eldre bolig. Vi fant også en klar linær sammenheng mellom kommunetype og antall søkere. Dette førte til at vi i denne undersøkelsen bare har benyttet antall søkere som utvalgskriterium. Vi delte de 47 kommunene utenom storbyene som var med i første del av undersøkelsen, i fem grupper etter antall søkere og foretok en forholdsuttrekking innenfor hver gruppe. I alt er 15 kommuner pluss de fem storbykommunene som var forhåndsutplukket, med i denne del av undersøkelsen.

#### 4.3 Praktisk gjennomføring

Et spørreskjema som kommunene skulle fylle ut, ble utarbeidet og sendt til kommunene sammen med et følgebrev. Dette ble sendt til kommunene i oktober 1984. I alt 39 kommuner retunerte skjemaet utfylt i løpet av november. De resterende 14 kommunene ble kontaktet pr. telefon. Det

førte til at 13 kommuner sendte inn skjemaet. En kommune svarte ikke på skjemaet. I de tilfellene hvor vi fant spørsmål som var ufullstendig utfyllt, ble kommunene oppringt for å gi oss tilleggssopplysninger. De returnerte spørreskjemaene fra de 52 kommunene danner grunnlaget for første del av undersøkelsen.

For andre fase av undersøkelsen utarbeidet vi et registreringskjema som vi benyttet ved registrering av opplysninger om den enkelte søkeren. Vi oppsøkte alle de 20 kommunene i april 1985 og gjennomgikk de innkomne søknadene for året 1984. Vi innhentet opplysninger om den enkelte søkeren, husholdningsvariable, økonomi, boforhold, prosjekttype det søkes lån til og finansieringsplan. I noen kommuner var søkerantallet såvidt stort at vi av tidsmessige grunner har trukket et utvalg av innvilgede/avslåtte søknader.

Resultater av beregninger fra andre fase av undersøkelsen er basert på vektete tall. Beregning av vekter har skjedd i to trinn.

I første trinn har registreringer i kommuner hvor vi bare har trukket et utvalg søkere, blitt vektet til et nivå tilsvarende totalt antall søkere i kommunen. Dette gjelder i første rekke storby-kommunene med stort antall søkere.

I annet trinn har vi beregnet vekter for alle kommunene utenom storbykommunene. For disse kommunene har vi beregnet vekter slik at antall søkere i disse kommunene tilsvarende nivået for alle kommuner i landet utenom de forhåndsutvalgte storbykommunene. For storbykommunene har vektene ikke blitt justert ytterligere. Resultater basert på vektete beregninger etter annet trinn er derved landsrepresentative.

Som en indikasjon på om resultatene er representative for den samlede søkermassen i landet, har fordelinger etter ulike variable gitt godt samsvar med tilsvarende fordelinger presentert i Husbankens årsstatistikk for 1984.

#### 4.4 Data

I første del av undersøkelsen fikk vi inn spørreskjema fra 52 av i alt 53 utvalgte kommuner. Alle 52 kommunene besvarte våre spørsmål fullt ut, og i mange tilfeller var det gitt utdypende kommentarer.

For andre del av undersøkelsen, registrering av søkere i de 20 utvalgte kommunene, oppsto de samme problem som ved undersøkelsen i 1978. Utgangspunktet for registrering av søkere er den enkeltes søknadskjema eventuelt med supplerende opplysninger fra saksbehandler.

Kommunene utformer oftest selv søknadskjema for etableringslånene, og det er varierende praksis med hensyn til hvilke opplysninger det spørres etter.

For vår del oppsto problemet når søknadskjemaer i enkelte kommuner manglet inntektsopplysninger eller disse ikke var sammenlignbare med tilsvarende opplysninger fra søkere i andre kommuner. Likeledes var det for en del tilfeller manglende opplysninger om finansieringsplan. Fra vårt synspunkt ville naturligvis idealet vært at alle kommuner opererte med samme søknadskjema og innhentet de samme opplysningene om hver enkelt søker. Vår framgangsmåte ved bearbeidelse av materialet med hensyn til disse forholdene er redegjort for under de respektive avsnitt i rapporten. Antall registrerte søkere i vårt utvalg er 455.

## 5. SØKERPÅGANG

### 5.1 Innledning

Søkerpåganger for etableringslån til en kommune beskrives ikke bare ut fra hvor mange som søker i forhold til innbyggertallet i kommunen, men også ut fra hvem som søker i vedkommende kommune. Sammensetningen av hvem som søker om lån, kan sees i sammenheng med den befolkningssammensetningen vedkommende kommune har. Vi skal i dette kapittelet først beskrive søkerpåganger og deretter drøfte mulige forklaringsvariable.

### 5.2 Antall søkere

Antall søkere er selvsagt avhengig av antall innbyggere i kommunen, noe tabell 5.2.1 viser.

Tabell 5.2.1  
Antall registrerte søkere etter kommunestørrelse

Antall søkere	Kommuner etter folkemengde					Sum	
	Storbyer	>20.0000	10-19.999	5-9.999	2-5.999		<2.000
Mindre enn 10 søkere					7	6	13
10-24			1	4	8	2	15
25-49		1	3	5			9
50-99		2	2	2			6
100 og mer	3	2	1				6
Uoppgitt	2				1		3
Sum	5	5	7	11	16	8	52

To av de uoppgitte kommunene er bykommuner der søkerpåganger var såpass stor at de var nødt til å foreta en "grov prioritering" allerede ved 1. gangs henvendelse fra potensielle søkere. Personer som på denne måten ble anbefalt ikke å søke, ble heller ikke registrert. I disse kommunene foreligger ingen opplysninger om antall avslag.

Tabell 5.2.2  
Kommuner gruppert etter antall søkere pr. 1000 innbyggere

Søkere pr.1000 inb.	Antall kommuner
Gruppe1: 0.0-3.9	24
Gruppe2: 4.0-7.9	18
Gruppe3: 8.0-10.0	7

Spredningen av antall kommuner innenfor hver av de tre gruppene avhenger av det store utvalget av små kommuner som er med i undersøkelsen. Grupperer vi kommunene etter antall innbyggere og ser på gjennomsnittlig antall søkere pr. 1000 innbyggere i hver kommune, finner vi følgende fordeling.

Tabell 5.2.3  
Gjennomsnittlig antall søkere pr. 1000 innbyggere

Kommunetype	Antall søkere pr. 1000 innbyggere	Antall kommuner
Store bykommuner	3.33	3
Kommuner > 20000 inb.	3.54	5
Kommuner 10-20000 inb.	3.70	7
Kommuner 5-9.9999 inb.	5.17	11
Kommuner 2-4.9999 inb.	4.00	15
Kommuner < 2.000 inb.	6.73	9
Alle kommuner	4.63	50

Søkerpågangen er lavest i de store by-kommunene og størst i de små kommunene. Denne fordelingen gir inntrykk av at behovene er størst i de små kommunene. Vårt inntrykk fra besøkene i kommunene er at i de mindre kommunene fikk alle som henvendte seg til kommunen, lov til å søke. Det var liten grad av forhåndsutsiling av søkere. I de større kommunene var det en større grad av avvisning av søkere før de fikk fylle ut søknadsskjema. Kommunene ble spurt om de ba potensielle søkere å la være å søke fordi kvoten var oppbrukt, søkeren hadde små muligheter for lån, hadde for høy inntekt eller annet. I tabell 5.2.4 er svarene fordelt etter kommunetype.

Tabell 5.2.4  
Oppgitt avvisningsgrunn etter kommunetype

	Kvoten er oppbrukt	Sjanse for lån er liten	Søkers inntekt er for høy	Boligen tilfredstiller ikke krav om å få lån	Antall kommuner i alt
Store bykommuner	1	2	5	5	5
Kommuner > 20.000 inb.	4	3	4	4	5
Kommuner 10-19.999 inb.	4	2	1	3	7
Kommuner 5-9.999 inb.	4	4	4	7	11
Kommuner 2-4.999 inb.	6	4	5	10	15
Kommuner < 2.000 inb.	3	1	0	2	9
Alle kommuner	22	16	19	31	52

Alle storbykommuner oppgir at de anbefaler personer å la være å søke på grunn av for høy inntekt. Det kan her nevnes at tre av disse storbyene har inntektstak. Dette er også tilfelle i kommuner over 20.000 innbyggere.

### 5.3 Forklaringsfaktorer for søkerpågangen

Flere faktorer kan tenkes å påvirke hvor mange i en kommune som søker om etableringslån. Den første og mest nærliggende problemstillingen er å se søkerpågangen i forhold til hvordan og hvor aktivt kommunen markedsfører ordningen overfor grupper med antatt behov.

Vi vet også at kommunene er forskjellige med hensyn til befolkningssammensetning og boforhold. Kommuner med høy andel av bestemte husholdningstyper med høy søkerhyppighet skulle ha en større søkerpågang enn andre kommuner, også fordi ordningen i seg selv er ment å treffe disse gruppene. Vi skal derfor se befolknings-sammensetningen i kommunene i forhold til dem som har søkt.

#### INFORMASJON

Undersøkelsen fra 1978 viste at de fleste kommunene informerte via egne annonser, presseomtale og ved direkte initiativ til enkelte husholdninger. Også i denne undersøkelsen ble kommunene bedt om å svare på spørsmål om hvilken type informasjon de benyttet for å markedsføre ordningen til personer som hadde behov for lån.



Tabell 5.3.1  
Antall kommuner etter type informasjon

	Antall kommuner
Egne annonser	39
Brosjyrer	30
Oppslagstavler	7
Lokalradio	1
Initiativ fra kommunen overfor enkelthusholdninger	19
Informasjon til boligbyggelag/borettslag	9
Informasjon til alle som bygger	10
Informasjon på annen måte	13

Denne undersøkelsen tyder på at de satser mer på å informere om ordningen nå enn hva de gjorde da forrige undersøkelse ble foretatt. Kommunene benytter også flere informasjonskilder enn før. Den hyppigste informasjonsmåten er egne annonser i lokalpressen, i alt 39 kommuner benytter seg av denne måten å informere på. Tredve kommuner har svart at de enten har brosjyrer utlagt ett eller flere steder, fortrinnsvis i boligetat og/eller sosialkontor. Av disse har 10 brosjyrer utlagt flere steder samtidig.

Det er en klar tendens til at flere kommuner går aktivt ut og informerer om ordningen til husholdninger, boligbyggelag og andre byggherrer. I alt 19 kommuner oppgir at de bekjentgjør ordningen overfor enkelthusholdninger, ni kommuner bekjentgjør ordningen overfor borettslag og 10 kommuner overfor andre som bygger. Fjorten kommuner, i hovedsak store kommuner, kan sies å ha gått meget aktivt ut ved å anvende flere virkemidler i sin informasjon til publikum. Likevel er det ikke registrert en større søkerpågang i disse kommunene enn i andre.

En viktig konklusjon er at mens de større kommunene tar i bruk flere virkemidler for bekjentgjøring av ordningen, er det samtidig disse kommunene som i størst grad "siler" ut potensielle søkere som ikke tilfredstiller de retningslinjene for tildeling som kommunen følger. Det er også disse kommunene som kan sies å operere med relativt streng prioritering av søkere. For de mindre kommunene er spredningen i svarfordeling noe større og konklusjonene er ikke like entydige.

#### SØKERPÅGANG I FORHOLD TIL BEFOLKNINGSSAMENSETNING

En sentral målgruppe for ordningen med etableringslån er yngre personer i etableringsfasen. Vi har her sett på noen variable som er med på å belyse denne målgruppen, og sett på om det er en sammenheng mellom søkerpågangen av personer fra denne gruppen og den andelen gruppen utgjør av befolkningen i vedkommende kommune.

Vi fant at i 15 av de 20 kommunene hvor vi registrerte søkere, var andelen søkere mellom 16 og 29 år på over 50 prosent. Dette tyder på at ordningen totalt sett fanger opp en relativt stor del yngre søkere. Ser vi derimot på sammenhengen mellom andelen søkere i denne aldersgruppen og den faktiske andelen i befolkningen, er det ingen sammenheng. En kommune med høy andel 16- til 29-åringer har nødvendigvis ikke mange søkere innenfor denne aldersgruppen. Det fantes heller ingen sammenheng mellom andelen enslige med barn blant søkerne og andelen i befolkningen. Det er med andre ord lite som tyder på at hvem som søker i en kommune, er avhengig av denne gruppens størrelse i vedkommende kommune.

#### 5.4 Hvem søker i de forskjellige kommunene?

Et inntrykk fra besøkene i de kommunene hvor vi foretok registreringer, var at praksis med hensyn til hvem som "slapp gjennom" med søknader var markert forskjellig i storbyene og i mindre kommuner. I de små kommunene var inntrykket at alle som meldte seg som interessert i ordningen, fikk anledning til å søke, mens i de større by-kommuner foregikk det en utstrakt utsiling ved skranken. Et annet inntrykk av praksis i de større bykommunene er at flere av søknadene er utfylt av sosialkontoret. Dette var blant annet fra personer som kom til sosialkontorene av andre årsaker, men ble anbefalt å søke etableringslån enten for å forbedre sin boligstandard eller for å skifte bolig av annen grunn. Dette har, som vi skal se, påvirket fordelingen av hvem som har søkt innenfor de enkelte kommunekategoriene.

Tabell 5.4.1  
Søkernes yrkeskategori prosentvis fordelt etter kommune Klasse

	Yrkes aktiv	Arbeids ledig	Uføre trygd	Syke trygd	Alders pensj.	Skole/ vernepl	Mors trygd	Uopp gitt	Sum
Stor-byer	50	6	16	6	5	7	9	1	100
Store-komm.	55	4	14	0	3	0	10	13	99
Små-komm.	81	4	5	0	3	1	3	3	100
Sum	51	6	16	5	4	6	9	2	99

Forskjellen mellom de store byene, de store kommunene og små kommuner i tabell 5.4.1 er her påfallende: De små kommunene har over 80 prosent yrkesaktive søkere mens den tilsvarende prosenten i de store byene og i stor-kommunene er 50. Andelen uføretrygdde, syketrygdde, alderspensjonister og personer med morstrygd er høyere i de større land- og bykommunene.

Tabell 5.4.2  
Søkernes alder prosentvis fordelt etter kommune Klasse

	16-29år	30-39år	40-49år	50-66år	67over	SUM
Stor-byer	47	25	12	12	4	100
Store-komm.	49	28	10	10	3	100
Små-komm.	61	24	7	7	1	100
Sum	48	25	11	12	4	100

Det er en klar overvekt med unge søkere i de små kommunene. I storbyene er denne andelen mindre. Ser vi tabell 5.4.2 i sammenheng med den forrige tabellen, er det en klar forskjell mellom store bykommuner og små kommuner. I de små kommunene er søkermassen yngre yrkesaktive personer, mens vi i de store bykommunene har en eldre, ikke yrkesaktiv søkermasse.

Tabell 5.4.3  
Husholdningenes inntekt fordelt etter kommune Klasse

	Inntekt i kroner				Sum
	- 50.000	50-100.000	100-150.000	over 150.000	
Stor-byer	36	36	21	6	100
Store-komm.	30	32	27	11	100
Små-komm.	10	42	34	14	100

Søkere i storbyene har markert lavere inntekt enn i de små landkommunene. Det har sammenheng med at det var i storbyene at vi fant den største andelen ikke yrkesaktive.

### 5.5 Hva kan påvirke søkerpågangen?

Vi har sett at søkerhyppigheten er lavere i de store kommunene enn i mindre kommuner i undersøkelsen. Det er gjerne de større kommunene som praktiserer forhåndsutsiling av søkere og foretar den strengeste prioriteringen. Disse kommunene har også en relativt høy innvilgelsesprosent med utgangspunkt i det registrerte antall søkere. Dette tyder på at behandlingsprosedyren i disse kommunene er effektiv i den forstand at en rekke potensielle søkere med små sjanser til lån ikke søker og antall avslag er derfor lavere enn om en mer "åpen" adgang til å søke hadde blitt praktisert.

Tabell 5.5.1  
Gjennomsnittlig antall søkere pr. 1000 innbyggere  
gjennomsnitt bevilget lån pr. 1000

Antall søkere pr. 1000 inb.	Bevilget fra Husbanken pr. 1000 inbygger	Antall kommuner
mindre enn 2	77.430	7
2-3.9 søkere	111.500	18
4-5.9 søkere	119.780	9
6-7.9 søkere	173.000	8
8-9.9 søkere	158.000	3
mer enn 10	232.750	4
Alle kommuner	132.000	49

Vår antakelse er at en relativt lav bevilgning fra Husbanken i forhold til kommunens størrelse er avgjørende for en kommunes valg av eventuell utsilingsmekanisme. En relativt lav bevilgning fører til at mange søkere blir avvist fordi kvoten er oppbrukt eller for liten til å dekke andre enn strengt prioriterte gruppers behov. Antall registrerte søkere pr. 1000 innbyggere ser ut til å avhenge nettopp av kommunens kvote for videre utlån (kfr. tabell 5.5.1).

### 5.6 Konklusjon på søkerpågangen

Den registrerte søkerpågangen slik den kommer til uttrykk i antall søkere i vår undersøkelse, viser færre søkere pr. innbyggere i de store kommunene enn i de små kommunene. Dette er imidlertid et dårlig mål på den reelle pågangen etter etableringslån.

De større byene og stor-kommunene har vært nødt til å foreta en strengere prioritering blant potensielle søkere før de har fått fylt ut søknadsskjema. Dette har gitt seg utslag i at faktisk registrerte søkere i disse kommunene har gjennomsnittlig lavere inntekt, har en høyere andel yrkespassive, trygdede etc., enn hva som finnes i de små kommunene. I de store bykommunene og en del av de andre store kommunene er det satt opp faste kriterier som en søker må oppfylle for i det hele tatt å komme i betraktning. Eksempler på slike vilkår er lav inntekt, og at søkere innenfor en bestemt husholdningstype har høyest prioritet. Personer er blitt anbefalt å la være og søke ut fra en henvisning til at slike kriterier ikke er oppfylt.

## 6. KOMMUNAL SAKSBEHANDLING

### 6.1. Innledning

Undersøkelse av kommunal praksis ved behandling av søknader og hvorledes kommunene prioriterer ved vurdering av søkere, er hovedinnholdet i denne del av rapporten. I de første avsnittene behandles spørsmål til kommunene vedrørende vurderingskriterier ved behandling av innkomne søknader. Hvorledes den enkelte kommunen prioriterer mellom ulike søknader, har betydning for sammensetning av søkermassen og om de samme gruppene når fram i ulike kommuner. Vi ser her også nærmere på saksgangen i kommunen, hvem som innstiller søknaden og hvilken instans som tar avgjørelsen.

### 6.2 Vurderingskriterier

I spørreskjemaet ble kommunene bedt om å krysse av det viktigste økonomiske kriteriet ved vurdering av søknadene. Alle kommunene hadde gjort forsøk på å krysse av. Vi har i tabell 6.2.1 skilt mellom de største bykommunene som er med i undersøkelsen, og resten av kommunene i undersøkelsen.

Tabell 6.2.1

Viktigste økonomiske kriterier ved vurdering av søknadene

	Antall kommuner (unntatt storbyer)	De største byer
Husholdningsinntekt ( siste ligningsattest )	20	1
Innskudd/husleie eller egenkapitalens størrelse	4	1
Nåværende bruttoinntekt	10	3
Annet	10	0
Sum	44	5

I de største bykommunene la tre av fem kommuner mest vekt på husholdningens nåværende bruttoinntekt. For kommunene i resten av undersøkelsen var husholdningens nettoinntekt slik denne kommer fram i ligningsattest, viktigst. Bare fire kommuner oppga innskudd/husleie eller egenkapitalens størrelse som det viktigste kriteriet. Ti kommuner hadde oppgitt andre grunner som de viktigste. Av disse hadde seks kommuner presisert hva de mener med "Annet". Tre av disse

kommunene har oppgitt høye rente/avdrags- utgifter ved vanlige banklån som viktigste kriterier. De resterende tre hadde oppgitt andre kriterier enn økonomi eller bare skrevet at de foretar en samlet vurdering.

Tabell 6.2.2  
Viktigste husholdningskriterium ved vurdering av søkerne

	Antall kommuner (unntatt storbyer)	Storbyer
Yngre familier i etableringsfasen	22	1
Funksjonshemmet/trygdet	16	2
Forsørgelsesbyrde	4	
Nåværende boforhold	2	2
Annet	3	
SUM	47	5

Kommunene ble også bedt om å krysse av hvilke forhold ved husholdningene som de mente var viktigst. Yngre husholdninger i etableringsfasen synes å være viktigste husholdningskriteriet i kommunene utenfor storbyene. Funksjonshemmet/trygdet er også et viktig kriterium for å få etableringslån. Resultatet er ikke overraskende da kommunene blir bedt om å prioritere disse gruppene. Dette er en problemstilling hvor fase to i undersøkelsen gir svar på hvordan den reelle prioriteringen i kommunene har vært (se kapittel 7). For de største byene kan vi her ikke snakke om noen generell tendens i svarene. En kommune prioriterte yngre familier i etableringsfasen, to kommuner prioriterte funksjonshemmede og trygdede, og to kommuner prioriterte nåværende boforhold. De to kommunene som her har oppgitt annet, har besvart det med andre kriterier enn husholdningskjennetegn.

Tabell 6.2.3  
Prioritering av prosjektttype

	Bare ny bolig	Ny bolig og overtaking av eldre bolig	Annen prioritering	Ingen prioritering
Store bykommuner		3	1	1
Over 20000 innbyggere	1	2		2
10-20000 innbyggere	1	4	1	1
5-9.999 innbyggere	4	4		3
2-4.999 innbyggere	11	2		2
Under 2.000 innbyggere	5	1		3
Alle kommuner	22	16	2	12

Vi hadde ett spørsmål hvor vi ba kommunene om å prioritere hvilken prosjektttype som kunne få lån, h.h.v. til nybygd bolig, overtagelse av bolig og utbedring av bolig. En del kommuner hadde krysset av flere prosjekter. Det tolkes som at de ikke hadde noen streng prioritering av en bestemt prosjektttype. Av storbyene oppgav tre kommuner at de prioriterte nybygd bolig og overtaking av eldre bolig. De har ingen streng prioritering mellom nybygd bolig og overtaking av eldre boliger. Annen prioritering (en kommune) er overtagelse og utbedring av bolig. For de andre kommunene oppgir en stor andel prioritering av nybygd bolig. Av de større kommunene oppgir også overtaking av eldre bolig som en prioritert prosjektttype.

Vi spurte også om kommunen gir lån til personer som er i en skilsmis-sesituasjon. Hele 44 av 49 kommuner svarte ja på dette spørsmålet.

Tabell 6.2.4  
Vurdering av søkere i skilsmis-sesituasjon i forhold til andre søkere

	Antall komm. (unnt.storbyer)	Stor- byer
Likt med andre	27	4
Prioriteres foran andre	3	
Prioriteres bak andre	1	
Annet	5	1
Ubesvart	3	
Sum	39	5

Det neste problemet var å finne ut hvordan disse tilfellene ble behandlet i forhold til andre søkere. Både i storbyene og i de andre kommunene blir personer i skilsmis-sesituasjon behandlet likt eller foran andre søkere. Fem kommuner hadde svart noe annet på dette spørsmålet. Under vurdering av søkere i skilsmis-sesituasjon, har de kommunene som har oppgitt noe annet, svart at de foretar en generell vurdering ut fra "sosiale forhold", "aktuell situasjon" m.v.,



følgelig ingen bestemt prioritering. En kommune oppgir at søkere i en slik situasjon blir bedt om å prøve alle andre muligheter for finansiering før saken tas opp til vurdering av kommunen.

Tabell 6.2.5

Vurdering av søkeres inntekt og nåværende bosituasjon mot hverandre

	Antall komm. (unnt.storbyer)	Stor- byer	Antall kommuner
Inntekt teller mest	16	1	17
Bøforhold teller mest	10	3	13
Inntekt og bøforhold teller like mye	17	1	18
Anrikt	3		3
Ubesvart	1		1
Sum	47	5	52

Spørsmålet var her formulert som følgende: "Hvordan vurderer kommunen søkerens inntekt og nåværende bosituasjon mot hverandre?". I alt 16 kommuner oppga at inntekten teller mest og 17 mente at inntekt og bosituasjon teller like mye. Derimot oppga tre av de større bykommunene at bosituasjonen teller mest.

I tolkning av svarene her må det tas hensyn til at enkelte kommuner anvender inntektstak som utsilingsmekanisme. For disse kommunene får søkerens/husholdningens inntekt mindre betydning i selve vurderingen av søknaden. Personer med høy inntekt avvises som søkere og kommer derfor ikke med i selve saksbehandlingen.

Tabell 6.2.6

Viktigste forhold når lånebeløpets størrelse fastlegges

	Antall komm. (unnt.storbyer)	Stor- byer	Antall kommuner
Hvor meget det er søkt om	6		6
Innskudd/egenkapitalandel	11	4	15
Tilbakebetalingsevne	1		1
Boutgifter etter etablering	18		18
Øvrige finansieringsmuligheter	6	1	7
Ubesvart	5		5
Sum	47	5	52

Kommunene ble også bedt om å krysse av de forholdene som de mente var viktigst når lånebeløpets størrelse skal fastlegges. Flest kommuner

har krysset av boutgift etter etablering. Femten kommuner hadde krysset av innskudd/egenkapitalens størrelse. Disse to kriteriene er også innbyrdes avhengige. Høye innskudd eller høye egenkapitalkrav vil føre til høye boutgifter etter etablering. Å minske disse boutgiftene er en av etableringslåneordningens hensikter.

### 6.3 Saksgang i kommunene

Forrige undersøkelse viste at hvem som behandlet søknadene og hvem som avgjorde søknadene varierte fra kommune til kommune. Vår antagelse var at det var tilfeldig hvem som behandlet søknadene i kommunene. De tilgjengelige ressursene i kommunene avgjorde hvor saksbehandlingen ble foretatt. Den hyppigste kombinasjonen den gangen var at sosial-etaten foretok innstillingen, mens formannskapet avgjorde. I denne undersøkelsen har vi foretatt de samme registreringene.

Tabell 6.3.1

Instans som innstiller og behandler søknader for avgjørelse

	Innstilling		Avgjørelse	
	Kommune	Storby	Kommune	Storby
Sosial etat	23	1	12	1
Bolig etat	21	4	12	4
Kommuneadministrasjon/ formannskap	2		21	
Teknisk etat	1			
Arnet			2	
Sum	47	5	47	5

Mens det for storbyene i det alt vesentlige er boligetat som innstiller og avgjør søknader, er det for de andre kommunene varierende praksis. I større kommuner (mer enn 10.000 innbyggere) er det også boligetat som innstiller, mens for ca. halvparten avgjøres søknad i sosialetat, for de resterende i boligetat. For de små kommunene innstilles søknader gjennom sosial og/eller gjennom boligetat. Disse etatene avgjør også søknadene i 24 av kommunene. I 21 kommuner blir søknadene avgjort av kommuneadministrasjon eller formannskap.

Vi har også sett på hvor grundig kommunene har vært i sin saksbehandling. Det kan vi beskrive ved å se på hvor mange kommuner som foretar befaring til boligene, og hvor mange kommuner som foretar intervju med søkerne.

Tabell 6.3.2

Forhold det blir sett på ved befaring til søkerens nåværende bolig

	Antall kommuner <u>Viktigst</u>	Antall svar <u>Blir sett på</u>
Teknisk standard ved boligen	1	11
Boligens størrelse i forhold til husholdningens størrelse	11	11
Utstyrstandard i boligen	0	8
Annet	1	5
Sum	13	35

På spørsmål om kommunen foretar befaring til søkers nåværende bolig, svarte 13 av de i alt 52 kommunene at de fulgte en slik praksis. Bare en av storbyene svarte at de foretok befaring.

Boligens størrelse i forhold til husholdningens størrelse er viktigste kriteriet som vurderes ved befaring til søkers tidligere bolig. Kommunene vurderer også boligens tekniske standard og utstyrstandard.

På spørsmål om kommunen foretar muntlig intervju med søkeren, svarte 36 kommuner ja, mens 16 ikke foretar muntlig intervju.

#### 6.4 Kommunal praksis når husholdning med etableringslån selger sin bolig

Et spørsmål i spørreskjemaet ba om redegjørelse for kommunens praksis dersom en selger av bolig hadde etableringslån. Spørsmålet var om lånet da måtte innfries, ble overført kjøper ev. fulgte selger til ny bolig og om ny behovsprøving ble aktuelt.

Tabell 6.4.1

Kommunal praksis når husholdning med etableringslån selger sin bolig

	Antall kommuner
Overføres kjøper automatisk	4
Overføres selger etter behovsprøving	3
Overføres kjøper etter behovsprøving	22
Lånet tilbakebetales kommunen	6
Ingen bestemt praksis	17
Sum	52

De fleste kommunene overfører lån til kjøper av bolig etter behovsprøving. I tabell 6.4.1 er oppgitt 22 kommuner som fulgte denne praksisen. Vi har tolket svar med flere alternativer oppgitt som om det ikke er noen fast praksis i kommunen i behandling av disse tilfellene. Om en tar med kommuner som har besvart med flere alternativer, er det i alt 34 kommuner som praktiserer overføring av etableringslån til kjøper etter behovsprøving. De andre alternativer ble benyttet bare i et fåtall kommuner.

I de tilfellene kommunen overførte etableringslån til kjøper av bolig, spurte vi om hvilke lånevilkår den nye lånemottageren fikk. Foruten fem kommuner der lånet ble overført etter betingelser som nytt lån, svarte i alt 27 av de 34 kommunene at lånet bare fortsatte å løpe i samsvar med nedbetalingsplan.

#### 6.5 Hvordan administreres inn- og utbetalingene av lånet?

I 45 kommuner administreres inn- og utbetalinger gjennom lokal bank. I de resterende sju kommuner ivaretok kommunekasseren administrasjonen. Kommunene kan fastsette gebyr som dekker de faktiske utgiftene ved forvaltning av låneordningen. I rundskriv fra Husbanken 19. mars 1981 heter det bl.a. " at kommunen har anledning til å ta et 1% gebyr av lånebeløpet for å dekke administrasjonskostnadene". Av de i alt 52 kommunene var det 20 som svarte at de innkrevet behandlingsgebyr. I 13 av kommunene tilfalt dette gebyret banken, i fire kommuner tilfalt dette kommunen selv. De resterende tre kommunene hadde ikke besvart hvem gebyret tilfalt.

### 6.6 Egne ordninger som dekker samme formål som ordningen med etableringslån

På spørsmål om kommunen har egne ordninger som dekker samme formål som ordningen med etableringslån, svarte 13 kommuner at de har en eller flere ordninger, mens 39 kommuner ikke har tilsvarende ordninger. Ni kommuner hadde bare garantiordninger hvorav fire av disse igjen var bykommuner. En bykommune hadde alle tre ordningene.

Tabell 6.6.1  
Fordeling etter type av ordninger

	Antall komm. (Unnt.storbyer)	Stor- byer	Antall kommuner
Bare låneordninger	1		1
Bare garantiordninger	5	4	9
Både låne og garantiordninger	1		1
Både låne- og støtteordninger	1		1
Både låne-, støtte- og garantiordn.		1	1
Sum	8	5	13

### 6.7 Søknadsfrister og behandlingstid

Av de 52 kommunene som er med i undersøkelsen, oppga 31 kommuner at de hadde søknadsfrister. De 21 andre kommunene behandlet søknader og tildelte lån fortløpende. Av de kommunene som fulgte sistnevnte praksis, svarte 18 kommuner at hovedargumentet for en slik praksis er å forhindre at søkere på grunn av tidsknapphet må si fra seg et ønsket boligprosjekt.

Tabell 6.7.1  
Behandlingstidspunkt, innvilgelsesprosent og gjennomsnittlig innvilget lån

Behandlings- tidspunkt	Prosent innvilgede søknader	Gjennomsnitt innvilget lånebeløp i kroner
1. kvartal	82	78.700
2. kvartal	75	57.700
3. kvartal	70	69.000
4. kvartal	77	50.300

Innvilgelsesprosenten er høyest for søknader behandlet i første kvartal. Også gjennomsnittelig innvilget lånebeløp er høyest i samme

behandlingstidsrom. For søknader behandlet i tredje kvartal er innvilgelsesprosenten lavest, mens gjennomsnittlig lånebeløp er lavest for innvilgede søknader behandlet i fjerde kvartal.

Fra fase 2 av undersøkelsen har vi registret tidspunkt for innsendelse av søknad og behandlingstidspunkt i kommunen.

Tabell 6.7.2  
Behandlingstid

	Under 1 mnd	Inntil 2 mnd	Inntil 3 mnd	Over 3 mnd	Sum
Storby-kommuner	35	40	15	10	100
Store kommuner	36	30	7	27	100
Små kommuner	21	18	21	40	100
Alle søknader	31	29	14	26	100

Behandlingstiden er gjennomgående kortest i storbykommunene. I alt 35% av søknadene er behandlet innen en måned fra søknadstidspunkt i disse kommunene. Omtrent 3/4 av søknadene har en behandlingstid på under to måneder. I de små kommunene er behandlingstiden lengst. Førti prosent av søknadene hadde en behandlingstid fra søknadstidspunkt til avgjørelse på over tre måneder.

## 6.8 Problemer med kommunal forvaltning

### INNLEDNING

Fra flere kommuner er det blitt hevdet at de har hatt økonomiske tap i forbindelse med ordningen. Tap kan her oppfattes på flere måter. Eksempler på slike tap er at lånetagere ikke betaler renter og avdrag i rett tid, at de ikke betaler i det hele tatt og at kommunen må inndra beløpene på annen måte. Et annet eksempel er at når lånetageren selger boligen, er markedsprisen på boliger falt så mye at det ikke dekker sikkerheten for etableringslånet. Vi har ikke i denne undersøkelsen fått med alle nyanser med hensyn til tap.

I denne delen av undersøkelsen har vi innhentet opplysninger fra kommunene som beskriver omfang av mislighold og tap, og kommunenes framgangsmåte for å behandle slike saker. Undersøkelsen har vært konsentrert om opplysninger for årene 1983 og 1984.

Med mislighold i forbindelse med etableringslåneordningen, menes her at lånemottagere ikke overholder betalingsforpliktelsene; renter og avdrag på lån blir ikke betalt innen forfall eller ikke i det hele tatt. Med tap menes tilfeller der kommunen ikke har fått full dekning av renter og avdrag, og inndekning av utestående fordringer har måttet skje på annen måte.

Antall tilfeller av mislighold og tap refererer til antall ganger dette har inntruffet, og en lånemottager kan derved være årsak til flere registrerte tilfeller av mislighold og tap.

MISLIGHOLD Første spørsmål i spørreskjemaet var om kommunen har hatt tilfeller av mislighold, og i tilfelle antall registrerte saker i 1983 og 1984, dessuten i hvor mange tilfeller kommunen hadde måttet innvilge utsettelse av betaling.

Tabell 6.8.1  
Kommuner med/uten registrerte tilfeller av mislighold 1983/84

	Har ikke tilfeller av mislighold	Har tilfeller av mislighold	Antall kommuner besvart
Storbyer		4	4
Over 20.000 innbyggere		4	4
10-19.999 innbyggere	1	6	7
5-9.999 innbyggere		6	8
2-4.999 innbyggere	13	2	15
Under 2000 innbyggere	5	2	7
Sum	21	24	45

I alt 45 kommuner besvarte spørsmålene. Vel halvparten oppga å ha hatt tilfeller av mislighold i 1983 og/eller 1984. Som det fremgår av tabell 6.8.1, er det få blant de minste kommunene, mens de største kommunene har alle registrerte tilfeller av mislighold.

Tabell 6.8.2

Antall registrerte tilfeller av mislighold i kommunene

	1983					Sum
	Ingen	1-10	11-25	over 25	Uoppgitt	
Storbyer	1				2	3
Over 20.000 innbyggere		1		1	2	4
10-19.999 innbyggere	1	1	2	1		5
5-9.999 innbyggere		3	2	1		6
2-4.999 innbyggere		1	1			2
Under 2000 innbyggere		2				2
Sum	2	8	5	3	4	22

Antall registrerte tilfeller av mislighold i 1984

	Ingen	1-10	11-25	over 25	Uoppgitt	Sum
Storbyer				2	2	4
Over 20.000 innbyggere		1	1	1	1	4
10-19.999 innbyggere		3	1	1	1	6
5-9.999 innbyggere		3	2	1		6
2-4.999 innbyggere		1		1		2
Under 2.000 innbyggere		2				2
	0	10	4	6	4	24

Av de i alt 24 kommuner som oppga registrerte tilfeller av mislighold årene 1983/84 hadde 22 kommuner registrert tilfeller i 1983. Alle hadde registrerte tilfeller av mislighold i 1984. Antallet registrerte tilfeller er naturlig nok størst i kommuner som betjener et stort antall lånetagere dvs. i de største kommunene. For noen av de største kommunene har det vært vanskelig å bringe full oversikt over antall tilfeller av mislighold.

Maksimalt antall registrerte tilfeller av mislighold i en kommune var oppgitt til 99 tilfeller i 1983 og 129 tilfeller i 1984. For noen av de største kommunene som ikke har registrert antall tilfeller, er omfanget antagelig vesentlig høyere.

For å danne seg et bilde av kommunens framgangsmåte i behandling av saker vedrørende mislighold, ba vi om redegjørelse for praksis fra kommunen for inndrivning av utestående når forpliktelser fra lånetager ikke blir overholdt. De fleste kommunene fulgte den vanlige praksisen, med gjentatte purringer før eventuell inkasso. I flere kommuner var inntrykket at pengene kom inn til slutt. Etter purring ble saken som oftest sendt til sosialkontoret, som ordnet opp med lånetageren. Av de 45 kommunene som svarte, oppga 19 kommuner at de har ingen etablert



praksis eller har ikke hatt tilfeller av mislighold i noen av de årene etableringslåneordningen har vært benyttet i kommunen.

For kommuner med registrerte tilfeller av mislighold, fikk vi også inn opplysninger om antall tilfeller hvor de måtte gi utsettelse med betalingen. Tretten av kommunene hadde gitt utsettelse med betaling i 1983 og fjorten kommuner i 1984. Elleve kommuner hadde ingen saker med innvilget utsettelse i 1983 eller i 1984. I 1983 var det fire kommuner som ikke hadde oppgitt antall saker med innvilget utsettelse av tilbakebetaling, tilsvarende tre kommuner i 1984. Det maksimale antallet saker med innvilget utsettelse for en kommune var 10 saker i 1983, 30 saker i 1984.

Vi spurte kommunene om de selv hadde måttet gi støtte til låntagere for at disse skulle overholde betalingsforpliktelsene. Problemtillingen er knyttet til hvorvidt kommunen i regi av sosialetat gir støtte til låntager for at denne skal makte sine boutgifter der renter og avdrag på etableringslån utgjør en vesentlig post. Dette er ett forhold som kan være aktuelt i alle kommuner, uansett om de har registrerte tilfeller av mislighold fordi kommunal støtte kan avhjelpe situasjonen for en låntager som ellers ikke vil vært i stand til å overholde terminkrav.

Av de i alt 45 kommunene oppga åtte kommuner at de hadde slike saker, og her var sju av kommunene blant dem som oppga registrerte tilfeller av mislighold. Ti kommuner besvarte ikke spørsmålet eller hadde ingen tilstrekkelig oversikt. Antall saker der kommunen selv ga støtte, varierte fra et par tilfeller i noen kommuner til en kommune med 62 saker.

#### TILFELLER AV TAP

Det andre spørsmålet var om kommunen har hatt tilfeller av tap i tilknytning til etableringslåneordningen. Vi innhentet opplysninger både om antall tilfeller, størrelsen på tapet i kroner og hvorledes tapet ble bokført i kommunens regnskaper.

Tabell 6.8.3

Kommuner med/uten tilfeller av mislighold/tap 1983/84

	Kommuner:		Uoppgitt	Sum
	uten tap	med tap		
Kommuner uten tilfeller av mislighold	21			21
Kommuner med tilfeller av mislighold	13	10	1	24
Sum kommuner	34	10	1	45

Av de 24 kommunene med tilfeller av mislighold i 1983 eller 1984, hadde i underkant av halyparten ( 10 kommuner) også registrerte tilfeller av tap. I alt to av de fire storbyene som er med i denne delen av undersøkelsen oppga tilfeller av tap. En av storbyene hadde ikke svart, mens en ikke hadde noen tilfeller av tap i 1983/84. Fordeling etter kommunestørrelse viser ellers her samme mønster som for registrering av mislighold ; avtagende andel kommuner med tilfeller av tap, jo mindre kommunene er ( dess færre søkere en kommune har). For de minste kommunene var det ikke registrert noen tilfeller av tap.

Av de 10 kommunene med oppgitte tilfeller av tap, hadde fem registrert tilfeller i 1983, mens ni hadde registrerte tilfeller i 1984. Maksimalt antall registrerte tilfeller i 1983 var 20, mens tilsvarende tall i 1984 var 33. De største kommunene hadde her ikke kunnet gi noen oversikt over antall tilfeller av tap. Det maksimumstall vi har oppgitt for hvert av årene, skriver seg fra opplysninger fra en av de mindre kommunene.

Størrelsen på bokført tap varierte med kommunens størrelse og derved samlet utlån i kommunen. I 1983 var oppgitte beløp fra 25.000-95.000 kroner, mens det var fra 2.000-300.000 kroner i 1984. For 1983 mangler opplysninger fra de største kommunene.

Ved å se på størrelsen på bokført tap i forhold til samlet utlån i kommunen, får man et mål på omfang av tap i samband med etableringslånordningen. I 1983 utgjorde bokført tap fra 0,9% til 2,6% av samlet utlån for de enkelte kommunene. I 1984 var tilsvarende tall h.h.v. 0,02% til 2,3% av samlet utlån. Det er ingen sammenheng mellom kommunens samlede utlån og prosent andel tap kommunen har hatt i det datamaterialet vi har sett på. En må merke seg at det mangler opplysninger fra de største kommunene.

I spørreskjemaet ble kommunene også bedt om å besvare hvorledes de

bokførte tap. Ni av de 10 kommunene med registrerte tilfeller av tap i 1983/84, oppga at de belastet kommunens regnskap med tapsbeløp som driftskostnad/finanskostnad.

#### KONKLUSJON

Konklusjonen er at omkring halvparten av kommunene har hatt tilfeller av mislighold i de årene vi har sett på. Omkring halvparten av kommunene med oppgitte tilfeller av mislighold har også hatt tilfeller av tap i forbindelse med ordningen. Maksimal tapsprosent i forhold til samlet utlån er registrert til 2,5, men variasjonene mellom kommunene er store. Det medfører at for de minste og/eller ressursfattigste kommunene kan tapet oppfattes som stort.

#### 6.9 Bør Husbanken overta saksbehandling og/eller administrasjon av inn- og utbetalinger i forbindelse med ordningen?

Under spørsmålet om kommunen mener Husbanken bør overta vurdering av søknader og/eller administrering av innbetalinger av renter og avdrag og utbetalinger av lån, har 22 av de i alt 52 kommunene svart positivt på minst ett av spørsmålene. Begrunnelsene for synspunktene er vanligvis at det nåværende desentraliserte forvaltningsystemet er for tidkrevende og kostnadskrevende for kommunen, og det henvises til kapasitetsproblemer.

To kommuner ( små kommuner med lavt antall søkere ) har bare oppgitt at de mener Husbanken bør overta vurdering av søkere.

Elleve kommuner har svart at bare Husbanken bør overta administrasjon av innbetaling av renter og avdrag, og utbetalinger av lån. Her er kommuner av ulik størrelsesorden representert.

Ni kommuner mener Husbanken bør overta forvaltningsoppgaven i sin helhet (i hovedsak små kommuner med lavt antall søkere).

Svarfordelingen her er praktisk talt den samme som ved forrige undersøkelse. Flertallet av kommunene var den gang som nå tilfreds med nåværende forvaltningsystem.

For de kommunene som oppga å ha hatt tilfeller av mislighold og tap i 1983/1984, har vi undersøkt hva de har svart med hensyn til om de er tilfreds med nåværende desentraliserte ordning.

Tabell 6.9.1

Synspunkter på nåværende ordning fra kommuner med tilfeller av mislighold og tap 1983/1984

	Har bare hatt tilfeller av mislighold	Har både hatt tilfeller av mislighold og tap
Husbanken bør overta adm. av inn-/utbetalinger	4	3
Husbanken bør overta både saksbeh. og adm. av inn-/utbetalinger	3	1
Nåværende ordning er tilfredstillende	7	6
Sum	14	10

Av de 24 kommunene som hadde tilfeller av mislighold i 1983/1984, har 13 kommuner svart at de er tilfreds med nåværende ordning. Seks av disse kommunene hadde også tilfeller av tap. Fra de kommentarene vi har fått sammen med svarskjema vedrørende ordningen, kan resultatet her tyde på at tross tilfeller av mislighold og tap, oppveies dette av de positive sidene ved en desentralisert ordning.

## 7. HVEM HAR FÅTT ETABLERINGSLÅN?

### 7.1. Innledning

Første del av undersøkelsen ga et godt bilde av hvordan kommunene ønsket å fordele etableringslånene til husholdningene. En av de viktigste målsettingene med denne undersøkelsen var å etterprøve hvordan ordningen med etableringslån har fungert. I dette kapitlet skal vi derfor se på hvilke prosjekttypene og husholdninger som er blitt tildelt lån.

Regjeringen har i nasjonalbudsjettet for 1984 henstilt til Husbanken å sikre at minst halvparten av rammen benyttes til nye boliger. Dette for å stimulere etterspørselen og gi en bedre boligdekning. Vi starter derfor med å se på hvilke prosjekttypene det er gitt etableringslån til. En annen sentral problemstilling er å finne hvilke forhold ved tidligere bolig eller husholdningssituasjon som får husholdningen til å søke etableringslån. Vi søker å finne den etterspørselstrukturen som ligger bak. Derfor står forhold som inntekt og boligkostnader etter etablering sentralt.

Resultater fra undersøkelsen presenteres dels etter oppdeling på kommunestørrelse, dels som totaltall for alle kommuner. Resultater er i hovedsak presentert som prosentuelle fordelinger. Alle resultater er basert på vektete tall.

En del tabeller gir fordelinger etter kommunestørrelser. Her er "storbyer" de samme fem forhåndsutvalgte byene som i fase 1. "Store kommuner" er kommuner med 10.000 innbyggere eller mer og "små kommuner" er kommuner med inntil 10.000 innbyggere.

### 7.2. Boligskifte eller nyetableringer

Med boligskifte mener vi tilfeller der søknaden gjelder kjøp/overtaking av brukt bolig. Nyetablering betyr at lånesøker flytter inn i nybygd bolig og ønsker lån til dekning av egenkapitalen.

Tabell 7.2.1  
Prosjekttype det søkes lån til, prosent andel søkere etter  
prosjekttype

	Nybygd bolig	Overtaking av bolig	Utbedring av bolig	Sum
Storby kommuner	5	95	0	100
Store kommuner	32	67	1	100
Små kommuner	78	19	3	100
Alle søkere	37	61	2	100

For alle registrerte søkere, var 61% av søknadene til overtaking av brukt bolig, 37% av søknadene gjaldt etablering i nybygd bolig mens 2% var utbedring av eldre bolig. Ser vi på fordelinger etter prosjekttype innenfor de ulike kommunegruppene var den overveiende delen (95%) overtaking av brukt bolig i storbyene. For store kommuner er fordelingen omtrent som for alle søkere sett under ett, mens 78 % av søknadene i de mindre kommunene var for nybygd bolig.

Tabell 7.2.2  
Innvilget etableringslån etter prosjekttype. Prosent

	Nybygd bolig	Overtaking av bolig	Utbedring av bolig	Sum
Storby kommuner	5	95	0	100
Store kommuner	26	72	2	100
Små kommuner	79	17	4	100
Alle innvilgede	34	64	2	100

I Husbankens årsstatistikk 1984 viser fordelingen på prosjekttype totalt for de kommunene som benyttet ordningen h.h.v 57% overtaking av brukt bolig og 43% første-gangs innflytting i ny bolig. Tabell 7.2.2 viser fordeling etter prosjekttype bare for innvilgede søknader. Andelen nybygd bolig er her mindre enn når alle søknader, både innvilgede og avslag, er tatt med. Dette følger av en lavere innvilgelsesprosent for søkere på lån til nybygd bolig enn for søkere til overtaking av brukt bolig. Disse tabellene viser det vi på forhånd antok, at etableringslån i de mindre kommunene går til nybygde boliger og i byene til overtaking av brukte boliger. For alle søkere, som her er et representativt uttrykk for hele landet, går hele 64% til overtaking av bolig. Det viser at den 50-50 fordelingen som er satt fra myndighetenes side er vanskelig å oppfylle. Det har sammenheng med

det vi har sett tidligere, at søkere i storbyene stort sett er husholdninger med sosialrapport. Storbyene har i tillegg antatt størst potensiell søkerpågang.

Vi innhentet også opplysninger om nåværende bosituasjon for søkere til etableringslån. Disse beskriver hvordan husholdningen bodde før den søkte om etableringslån, og med hvilken begrunnelse husholdningen søkte om lån.

Tabell 7.2.3  
Personer med innvilget etableringslån etter eie/leieforhold  
før etablering i ny bolig. Prosent

	Storby kommuner	Store kommuner	Små kommuner	Alle søkere
Selveier	4	14	20	12
Andelseier borettslag	12	5	3	7
Leier bolig	63	59	42	59
Bor hos familie/venner	15	22	25	20
Annet	6	1	2	2
Sum	100	101	102	100

Den største andelen av søkere med innvilget etableringslån hadde leieforhold til tidligere bolig (59%). Størst var andelen i storbyene, lavest andel i små kommuner. En sentral begrunnelse for søknad om etableringslån var knyttet til oppsigelse av leieforhold eller tidsbegrenset leiekontrakt. Andel selveiere var størst for de minste kommunene, 20%, mens bare 4% i storbyer var eier av forrige bolig. Tyve prosent bodde hos familie/venner og var derved helt uten egen bolig på søkertidspunktet. Denne andelen er høyest for søkere fra de minste kommunene, lavest i storbyene. Andelen andelseiere (12% i storbyene) antas å være nært knyttet til hyppigheten av en slik eierform i kommunen. Annet i Tabell 7.2.3 refererer til søkere som bodde på institusjon, midlertidig innkvartert i hotell m.v.

I tabell 7.2.4 har vi gjengitt noen av de hyppigste merknadene til bosituasjonen på søkertidspunktet som søker selv (ev. sosialkurator) fremmet som argument for å prioritere søknaden. Summen av den prosentvise svarfordelingen overstiger 100 etter som en søker kan ha oppgitt flere forhold ved bosituasjonen.

Tabell 7.2.4

Personer med innvilget etableringslån etter forhold ved tidligere bosituasjon av betydning for søknad.  
 Prosent andel av totalt antall innvilgede søknader

	Store by- kommuner	Store kommuner	Små kommuner
Ingen merknader	36	36	69
Trangbodddhet	17	20	19
Uhensiktsmessig for funksjonshemmet	7	7	4
Oppsagt fra bolig/ tidsbegrenset kontrakt	27	31	4
Saneringsrammet hus	8	1	0
Registrert som boligtrengende i kommunen	6	1	3
Utilfredstillende bomiljø	5	0	0
Utilfredstillende utstyrstandard (sanitær/kloakk/isolasjon m.v.)	7	8	9

Den avgjort hyppigste merknaden til bosituasjonen, som tidligere antydte, var enten at søker var oppsagt fra sin bolig eller hadde leiekontrakt av begrenset varighet. Noen søkere var bostedsløse eller ville bli det ved leieforholdets utløp og gjennom kommunens boligkontor tilvist leilighet som de søkte etableringslån for å finansiere.

Trangbodddhet som argument for å søke om etableringslån var i noen tilfeller knyttet til søkere som midlertidig var flyttet inn hos Oamilie etter separasjon/skilsmisse, eller hjemmeboende yngre personer (hos foreldre) som ønsket å etablere seg utenfor hjemmet.

Andelen innvilgede søknader hvor søker hadde merknader til sin nåværende bosituasjon er vesentlig lavere for de minste kommunene (31%) enn blant søkermassen i de større kommunene.

Vi har også registrert hvilken type bolig husholdningene flyttet inn i.



Tabell 7.2.5  
Innvilgede etableringslån etter hustype  
Prosent

	Store by- kommuner	Store kommuner	Små kommuner	Alle søkere
Våningshus	1		1	1
Enebolig	4	37	96	43
Rekkehus	4	4	1	3
To/firemannsbolig	1	3		1
Hus med over 4 boliger	90	56	1	52
Sum	100	100	99	100

Vel halvparten av søkere med innvilget etableringslån flyttet inn i leilighet i boligblokk, mens 43% flyttet inn i enebolig. De andre hus- typene som var representert utgjorde bare en liten andel. I storbyene er "hus med mer enn fire boliger" den boligtypen som flest flytter inn i. Det har sammenheng med at denne hustypen er hyppigst i storbyene og derved er det vanligste tilbudet for dem som flytter. For søkere i de minste kommunene flyttet 96% inn i enebolig, mens leiligheter i større hustyper bare utgjorde en liten andel.

Tabell 7.2.6  
Innvilgede etableringslån etter eierform  
Prosent

	Storby- kommuner	Store kommuner	Små kommuner	Alle søkere
Selveier	5	32	96	43
Andelseier	94	66	4	56
Annet (boliginnskudd)	1	2	0	1
Sum	100	100	100	100

Mens 94% av søkere med innvilget etableringslån i storbyene flyttet inn i andelsleiligheter, ble 96% selveiere i de minste kommunene. For søkere med innvilget etableringslån i store kommuner ble 66% andelseiere og 32% selveiere. Fordeling på eierform etter kommuner har nær sammenheng med hyppigheten av boliger med de ulike eierformene i de enkelte kommunene, og for enkelte av de minste kommunene eksisterer

ikke andelsleiligheter. For alle innvilgede etableringslån sett under ett var andelsleiligheter den hyppigste eierform for etableringslånsmottagere. I enkelte prioriterte tilfeller fravek kommunen vilkårene for etableringslån knyttet til husbankfinansierte boliger og ga etableringslån for å finansiere etablering i leieforhold med innskudd knyttet til leiekontrakt.

Tabell 7.2.7

Innvilgede etableringslån etter eierform og prosjekttipe  
Prosent

	Storby	Kommunetype Store	Små	Alle innvilgede
Nybygg - selveier	5	26	79	34
Overtaking - selveier	0	6	13	7
Overtaking - borettslag	94	64	4	56
Overtaking - annet	1	2	0	1
Utbedring	0	2	4	2
Sum	100	100	100	100

Alle innvilgede søknader til nybygd bolig var samtidig selveiere. For overtaking av brukt bolig var andelseiere dominerende i storbykommunene og store kommuner, mens det for søkere fra små kommuner også her var vesentlig selveiere. For alle innvilgede søknader under ett er overtaking av andelsleilighet den dominerende prosjekttypen med 56% av de innvilgede søknadene. Det ble ikke gitt etableringslån til husholdninger som flyttet inn i ny bolig. Dette har sammenheng med at disse boligene ble liggende over et kostnadstak som de fleste bykommunene hadde.

### 7.3. Hvilke husholdningstyper har fått etableringslån

I dette avsnittet skal vi se nærmere på søkere med innvilget etableringslån etter fordeling på husholdningstype og inntektsforhold. For å vise fordelinger etter målgrupper for ordningen, har vi definert søkerne etter hvorvidt det er funksjonshemmede/pleietrengende i husholdningen og om de er yngre i etableringsfasen. Vi har først trukket ut alle husholdninger med funksjonshemmede eller med personer som har langvarig sykdom. Disse har fått betegnelsen "funksjonshemmede/pleietrengende". Dernest har vi skilt ut de søknadene som gjelder

første gangs etablering. Av disse har alle husholdninger der hovedsøker er i alderen 16-29 år fått betegnelsen "yngre i etableringsfasen". De resterende søkerne har fått betegnelsen "andre".

Tabell 7.3.1.  
Innvilgede lån etter husholdningstype. Prosent

	Ektepar uten barn	Ektepar med barn	Enslige uten barn	Enslige med barn	Sum
Storby kommuner	15	25	30	30	100
Store kommuner	7	33	14	46	100
Små kommuner	15	61	9	15	100
Alle innvilgede	11	38	17	34	100

Barnefamilier (enslige/ektepar med barn) utgjorde 72% av lånemottagerne, 28% var enslige/ektepar uten barn. For søkere fra de minste kommunene var tilsvarende fordeling h.h.v. 76% og 24%, i store kommuner 79% og 21%, mens i storbyene var andelen barnefamilier lavere, 55%.

Tabell 7.3.2. Innvilgede lån fordelt etter husholdningstype og kjennetegn ved husholdningen. Prosent

	Ektepar uten barn	Ektepar med barn	Enslige uten barn	Enslige med barn
Funksjonsh./pleietr.	14	13	72	21
Yngre i etabl.fasen	56	56	10	41
Andre	30	31	18	38
Sum	100	100	100	100

Husholdningstypen ektepar uten barn har 56% søkere som kan karakteriseres som yngre i etableringsfasen. For ektepar med barn er andelen den samme. For enslige uten barn er 72% av søknadene husholdninger med funksjonshemmede/pleietrengende, mens bare en liten andel er yngre i etableringsfasen.

Tabell 7.3.3. Innvilgede lån fordelt etter kommunetype og kjennetegn ved husholdningen. Prosent

	Kommunetype			Alle innvilgede
	Storby	Store	Små	
Funksjonsh./pleietr.	32	28	16	26
Yngre i etabl.fasen	38	41	52	43
Andre	30	31	32	31
Sum	100	100	100	100

Kategorien funksjonshemmede/pleietrengende utgjør en større andel av innvilgede etableringslån i storbyene enn for de øvrige kommunene. Den største andelen i alle kommunene var yngre i etableringsfasen, og i de minste kommunene utgjorde de 52% av søkere med innvilget etableringslån. For alle innvilgede søknader sett under ett utgjorde yngre i etableringsfasen 43%, funksjonshemmede/pleietrengende 26% og gruppen andre 31%.

Disse resultatene kan sees i forhold til hva kommunene hevdet var de viktigste husholdningskriterier ved vurdering av søker. I storbyene var funksjonshemmet, trygdet og nåværende boforhold viktigst. En kommune oppga yngre i etableringsfasen som viktigst. Resultatet for storbyene viser at de som har søkt har fordelt seg jevnt mellom de tre husholdningskategoriene. For alle andre kommuner var yngre i etableringsfasen den gruppen de prioriterte. Vi ser at dette er den største gruppen av dem som har fått etableringslån.

For den enkelte søkeren fikk vi inntektsopplysninger for forskjellige år, noen fra 1981, 1982 og 1983. Noen kommuner ba bare om dokumentasjon på nåværende inntekt i form av lønnslipp fra arbeidsgiver etc. For de søkere vi har registrert etter inntekt ved ligningsattest, har vi omregnet inntekten til 1983-nivå ved bruk av en justeringsindeks i henhold til inntektsutviklingen generelt mellom de ulike årene. Basis for indeksen er en årlig inntektsvekst på 7%. Oppgitt inntekt er her nettoinntekt ved skatteligningen, inkludert særfradrag. Inntekten omfatter hele husholdningens inntekt.

Tabell 7.3.4.  
Innvilgede lån fordelt etter husholdningens inntekt. Prosent

Inntekt i 1000 kr	Storby kommuner	Store kommuner	Små kommuner	Alle kommuner
0- 24	11	8	4	8
25- 49	27	28	6	21
50- 74	18	14	15	15
75- 99	20	15	29	20
100-124	16	23	27	22
125-149	5	1	10	5
150 og over	5	11	10	9
Gjennomsnitts- inntekt	71.900	80.100	96.300	82.600

Gjennomsnittsinntekten for husholdninger med innvilget etableringslån var kr 82.600, omlag 1/3 hadde oppgitt inntekt til lavere enn 50.000 kroner, 2/3 under 100.000 kroner. For søkere fra storbyer er gjennomsnittsinntekten lavest, høyest for søkere fra de minste kommunene. Inntektsfordelingen viser forskjeller mellom de ulike kommunene der 74% av søkerne har inntekt under 100.000 kroner, 38% inntekt under 50.000 kroner i storbyene. For store kommuner er tilsvarende tall h.h.v. 65% og 36%, mens i de minste kommunene har 53% inntekt under 100.000 kroner og 10% inntekt under 50.000 kroner. At gjennomsnittsinntekten er lavest i storbyene og høyest i de minste kommunene, har sammenheng med hvilke husholdningstyper som søker i de forskjellige kommunene. I storbyene er det en lavere andel yrkesaktive enn i de små kommunene.

I de to tabeller nedenfor er gjengitt søkere etter husholdningstype og aldersfordeling. Husholdningstypene er fordelt etter hovedsøkerens alder.

Tabell 7.3.5.

Innvilgede lån fordelt etter husholdningstype og søkerens alder  
Alle søkere. Prosent

Alder	Ektepar		Enslig		Sum
	u/barn	m/barn	u/barn	m/barn	
16-19	0	0	9	91	100
20-29	16	50	8	26	100
30-59	6	32	23	39	100
60-66	22	0	33	45	100
67+	25	0	75	0	100
Sum	11	38	17	34	100

For søkere med innvilget etableringslån under 20 år er over 90% enslige med barn. Alle var ugifte og bodde hos familie, dvs. var uten egen bolig.

For søkere med innvilget etableringslån i alderen 20-29 år var halvparten ektepar/samboende med barn, omtrent 1/4 enslige med barn. Rundt 1/5 av disse søkerne var uten egen bolig, 3/4 av søkerne leide egen bolig. Av de enslige med barn var 58% ugifte, 32% separerte eller skilte, mens 10% var gifte uten å bo sammen med ektefelle. 42% av de enslige uten barn og 43% av enslige med barn var uten egen bolig. Samlet for alle husholdningstyper i denne aldersgruppen var 28% uten egen bolig, 65% bodde i leid bolig mens 7% hadde borettslagsbolig eller selveid bolig på søkertidspunktet.

Tabell 7.3.6.

Innvilgede lån fordelt etter husholdningstype og søkerens alder  
Prosent

Alder	Ektepar		Enslig		Alle hush.typer
	u/barn	m/barn	u/barn	m/barn	
16-19	0	0	2	11	4
20-29	65	61	23	36	46
30-59	27	39	61	52	46
60-66	3	0	3	2	2
67+	6	0	11	0	2
Sum	101	100	100	101	100

Vel 2/3 av husholdningstypen ektepar uten barn med innvilget etableringslån er i aldersgruppen 20-29 år. Tilsvarende aldersfordeling finner man for gruppen ektepar med barn. For enslige uten barn er nær 2/3 i aldersgruppen 30-59 år, mens om lag halvparten av enslige med barn er i denne aldersgruppen, vel 1/3 i aldersgruppen 20-29 år. Søknader fra enslige med barn var gjennomgående begrunnet ut fra

finansieringsbehov på grunn av skilsmissexituasjon.

Samlet for alle husholdningstyper viser tabell 7.3.6. at 51% av søkere med innvilget etableringslån er i aldersgruppen 16-29 år, mens bare en liten andel eldre er mottagere av etableringslån.

#### 7.4 Innvilget etableringslån og avslag

I det følgende skal vi se nærmere på hvem som har fått, henholdsvis ikke fått etableringslån etter kjennetegn husholdningstype, inntekt og eventuelle spesielle forhold ved husholdningen av betydning for søknaden.

Tabell 7.4.1.  
Innvilget/avslag etter husholdningstype. Prosent

	Avslag	Innvilget	Sum	Avslag	Innvilget	Alle søkere
Ektepar u/barn	46	54	100	23	11	15
Ektepar m/barn	30	70	100	39	38	38
Enslig u/barn	28	72	100	17	17	17
Enslig m/barn	20	80	100	21	34	30
Alle søkere	29	71	100	Sum	100	100

Innvilgelsesprosenten er høyest for søkere i husholdningstype enslig med barn. For husholdningstypene enslig uten barn og ektepar med barn er innvilgelsesprosenten omtrent som for alle søkere sett under ett. For husholdningstypen ektepar uten barn er innvilgelsesprosenten lavest med bare 54%.

Etter som husholdningstypen enslig med barn har høy innvilgelsesprosent, utgjør denne husholdningstypen en høyere andel blant innvilgede søkere enn andelen av totalt antall søkere. Motsatte forhold gjør seg gjeldende for søkergruppen ektepar uten barn. Totalt utgjør barnefamiliene 72% av innvilgede søknader, 60% av søknader med avslag, mens andelen av antall søkere er 68%.

Tabell 7.4.2  
Innvilget/avslag etter husholdningens inntekt

Inntekt i 1000 kroner	Avslag	Innvilget	Sum	Avslag	Innvilget	Alle søkere
0- 24	21	79	100	5	8	7
25- 49	17	83	100	11	21	18
50- 74	32	68	100	18	15	16
75- 99	31	69	100	23	20	21
100-124	28	72	100	21	22	22
125-149	48	52	100	11	5	7
150 og over	36	64	100	12	9	10
SUM	29	71	100	100	100	100

Gjennomsnittsinntekten for husholdninger med innvilget etableringslån var 82.600 kroner. For husholdninger med avslag var gjennomsnittsinntekten 96.100 kroner, mens for alle søkere/husholdninger sett under ett var gjennomsnittsinntekten 86.500 kroner. Innvilgelsesprosenten er lavest for husholdninger i de høyeste inntektsgruppene som også utgjør en liten andel av søkerne. Følgelig utgjør disse husholdningene en lav andel av husholdninger med innvilget etableringslån.

Husholdninger med inntekt under 100.000 kroner utgjorde 62% av alle søkerne og 64% av søkere med innvilget etableringslån. Det er søkere med oppgitt husholdningsinntekt under 50.000 kroner som har høyest innvilgelsesprosent. Disse utgjør 25% av søkerne og 29% av innvilgede søknader.

Tabell 7.4.3.  
Innvilget/avslag etter kjennetegn ved husholdningen

	Avslag	Innvilget	Sum	Prosent andel av alle søkere
Funksjonsh./pleietrengende	12	88	100	21
Yngre i etabl.fasen	30	70	100	44
Alle andre søkere	37	63	100	35
Alle søkere	29	71	100	100

Innvilgelsesprosenten er vesentlig høyere for søkere med funksjonshemmede personer i husholdningen enn den er for alle andre søkere. For yngre i etableringsfasen ble 70 prosent av søknadene innvilget. Resultatene indikerer at de funksjonshemmede/pleietrengende og yngre i etableringsfasen blir prioritert foran.



### 7.5. Begrunnelser for avslag

Vi har tidligere omtalt at noen kommuner opererer med inntektstak i sin prioritering av søkere. I enkelte kommuner ble personer anbefalt å la være å søke på grunn av at oppgitt inntekt oversteg kommunens fastsatte inntektstak. I vår registrering av søkere i de enkelte kommunene innhentet vi også begrunnelser for avslag i hvert enkelt tilfelle.

Tabell 7.5.1.  
Begrunnelser for avslag. Prosent

Inntekt for høy.....	38
Andre husholdningstyper prioritert foran.....	19
Søker har annen finansieringsmulighet .....	16
Søknad gjelder innfrielse av gammel gjeld.....	8
Kommunens utlånskvote er oppbrukt.....	7
Kan få kommunalt lån/garanti i stedet.....	6
Gir ikke til søkere i skilsmissesituasjon.....	5
Prosjektkostnad overstiger kommunens kostnadsramme/ rimligere prosjektyper prioritert foran.....	4
lav tilbakebetalingsevne/tapsrisiko for kommunen.....	3
Annen prosjekttipe prioritert foran.....	3
Andre begrunnelser.....	17
Ingen begrunnelse.....	1

\* ) Summen her overstiger 100% da kombinasjoner av begrunnelser ble registrert for en del tilfeller.

Den hyppigste begrunnelse for avslag var at søkers inntekt var for høy eller samlet husholdningsinntekt var for høy. Gjennomsnittsinntekten for disse søkere/husholdninger var også 118.400 kr, langt over gjennomsnittet for alle søkere. Ser vi på hvilke husholdningstyper som fikk avslag, var 45% enslige uten barn, 33% ektepar uten barn. En del søkere hadde allerede tilfredsstillende finansiering, men søkte etableringslån som en mulighet for rimeligere finansiering uten selv å tilhøre en prioritert gruppe.

## 8. FINANSIERINGSPLAN

### 8.1 Innledning

I søknadsskjemaet til kommunen må den enkelte søkeren spesifisere hvordan den nye boligen skal finansieres. Ved registreringen av opplysninger om søkere i utvalgte kommuner, innhentet vi også data om finansieringsplanen. I finansieringsplan inngår oversikt over låneinstitusjon/lånebeløp og vilkår, i tillegg til egenkapital og ønsket etableringslån. Av låneinstitusjoner var det hovedsakelig Husbanken (oppføringslån, ervervslån, PSV-lån), kommunen og private kredittinstitusjoner (2. prioritets pantelån ev. gjeldsbrevlån). Søkere med innvilget etableringslån der finansieringsplan var ufullstendig eller manglet, er ikke med i presentasjonen her.

Beregning av boutgift første år for den enkelte husholdningen med innvilget etableringslån var betinget av opplysninger fra en fullstendig finansieringsplan med tillegg av oppgitt husleie for ny bolig. For en del søkere var ikke husleie oppgitt og disse har blitt utelatt i beregninger av boutgifter. Av de 455 registrerte søkere i utvalget, hadde vi her tilstrekkelige data for 244 søkere. Beregnede boutgifter for den enkelte husholdningen med innvilget etableringslån består av renter og avdrag på oppgitte lån med tillegg av eventuell husleie. Renter og avdrag for husbanklån er beregnet etter gjeldende tilbakebetalingsvilkår. Enkelte kommuner har egne låneordninger, vanligvis gitt på sosialt grunnlag. For lån fra private kredittinstitusjoner har vi antatt en rente på 12,5% med avdragstid 12 år. Lån fra Husbanken og kommune har spesielt gunstige tilbakebetalingsvilkår de første årene (lav rente, avdragsfrihet) noe som medvirker til å holde boutgiftene nede.

### 8.2 Finansieringsplan for husholdninger som fikk innvilget etableringslån

I henhold til Husbankens årsstatistikk 1984 ble etableringslån på mindre enn 50.000 kroner gitt til 47% av husholdningene, etableringslån på over 100.000 kroner ble gitt til 10% av husholdningene.

Tabell 8.2.1  
Innvilgede lån etter lånebeløpets størrelse  
Prosent

Lånebeløp i 1000 kroner	Storby kommuner	Store kommuner	Små kommuner	Alle søkere
1- 25	9	10	7	12
26- 50	32	30	47	35
51- 75	12	22	39	24
76-100	20	20	7	17
101-125	11	5	0	5
126-150	16	5	1	7
over 150	1	0	0	0
Sum	100	100	100	100

Ser vi på alle søkere under ett i vår undersøkelse, ble lån på opptil 50.000 kroner gitt til 47% av søkerne, mens lån på mer enn 100.000 kroner ble gitt til 12% av husholdningene. Fordelt på ulike kommune grupper viser innvilgede lån størst spredning i storbykommuner. Disse kommunene har fordelt en langt høyere andel lån på over 100.000 kroner enn for andre kommuner. For de minste kommunene var 86% av lånene mellom 26-75.000 kroner. Resultatene her bekrefter også våre tidligere antagelser om at de største kommunene ut fra en relativt streng prioritering fordeler lån i henhold til en oppgitt finansieringsplan. Mange av de mindre kommunene fordeler lån tilnærmet likt på alle søkere fordi søkermassen her ikke tilsier en like stor avhengighet til lånebeløpets størrelse for å kunne realisere ønsket boligprosjekt.

Opplysninger om finansieringsplan for den enkelte søkeren var i mange tilfeller mangelfull. I tabell 8.2.2. har vi ikke kunnet presentere opplysninger for husholdninger med innvilget lån som flyttet inn i ny bolig i borettslag. Med egenkapitalandel menes her den andelen av boligprosjektets kostnad som ikke dekkes gjennom Husbankens finansieringsordninger, dvs. oppføringslån, ervervslån, PSV-grunnlån eller utbedringslån.

Tabell 8.2.2  
Gjennomsnittlig innvilgert etableringslån, egenandel  
og prosjektkostnad etter prosjekttype. Alle søkere

	Prosjekt- kostnader	Egenandel	Etablerings- lån	Etableringslån 1 prosent av egenandel
Nybygg - selveier	485.600	221.900	58.500	(26.4)
Overtaking - selveier	316.200	216.600	66.000	(30.5)
Overtaking - borettslag	131.200	131.200	67.200	(51.2)
Overtaking - annet	32.200	32.200	24.000	(74.5)
Utbedring	112.100	77.800	45.400	(58.4)

Nybygd bolig (selveid) hadde den høyeste gjennomsnittlige kostnad mens etableringslånets andel av egenkapitalandelen var lavest, om lag 26%. Den gjennomsnittlige egenandelen var høyest for overtaking av selveierbolig. Her var etableringslånets andel av egenkapitalandelen i overkant av 30%. For overtaking av borettslagsbolig var prosjektkostnaden tilsvarende egenkapitalandelen, som innskuddet utgjør i seg selv, en egenkapitalandel av borettslagets samlede finansiering. Gjennomsnittlig etableringslån er høyest for denne prosjektkategorien. Etableringslånets andel av egenkapitalandelen utgjør her ca. 50%. Med overtaking - annet er det her snakk om spesielle tilfeller der kommunen ga etableringslån til å finansiere leieboerinnskudd. I disse tilfellene utgjorde etableringslånet gjennomsnittlig nær 3/4 av innskuddet.

For i alt 5% av de husholdninger som fikk innvilget etableringslån utgjorde etableringstilskuddet også en del av finansieringen. Av disse husholdningene var 45% enslige uten barn og 49% enslige med barn. De resterende husholdninger var ektepar med barn. Om lag 86% av husholdningene var yrkespassive der gruppen med uføre i husholdningene utgjorde 64%. Gjennomsnittlig etableringstilskudd var 40.800 kroner.

### 8.3 Husholdningenes boutgifter første år

I de følgende avsnittene presenteres beregninger av boutgifter første år for husholdninger med innvilget etableringslån. I vårt utvalg manglet en stor andel tilstrekkelige opplysninger til å beregne boutgifter slik at resultatene her omfatter vel 45% av alle innvilgede søknader i utvalget.

Tabell 8.3.1  
Gjennomsnittlige boutgifter pr. år det første året  
etter husholdningstype. Storby-kommuner og alle søkere

	Årlig boutgift i kroner:	
	Storby-kommuner	Alle søkere
Ektepar uten barn	31.600	35.300
Ektepar med barn	37.400	34.400
Enslig uten barn	19.200	21.800
Enslig med barn	28.100	29.500

Husholdningstypen ektepar uten barn har høyest gjennomsnittlig boutgift første år. For den samme gruppen i storbykommunene er boutgiftene beregnet å være høyere enn for alle søkere under ett. Ektepar med barn og enslig med barn har lavere beregnet boutgift, mens husholdningstypen enslige uten barn har markert laveste gjennomsnittlige boutgift. Av personene i denne husholdningstypen var en høy andel uføretrygdede, vel 45%, og omlag 12% alderpensjonister.

Tabell 8.3.2  
Gjennomsnittlige boutgifter pr. år det første året etter  
husholdningens inntekt. Storby-kommuner og alle søkere

Inntekt i 1000 kroner	Årlig boutgift i kroner:	
	Storby kommuner	Alle søkere
0- 24	29.500	27.000
25- 49	26.200	28.600
50- 74	23.100	26.700
75- 99	27.300	31.200
100-124	33.700	35.300
125-149	39.100	41.500
150 og over	37.900	35.100

Gjennomsnittlige boutgifter er som et hovedinntrykk stigende med stigende inntektsgruppe.

Tabell 8.3.3

Gjennomsnittlige boutgifter pr. år det første året etter hovedpersonens beskjeftigelse. Storby-kommuner og alle søkere

	Årlig boutgift i kroner:	
	Storby kommuner	Alle søkere
Yrkesaktiv	32.300	33.300
Arbeidsledig	22.500	31.200
Uføretrygdet	23.300	23.400
Syketrygd/attføring	28.800	28.800 *
Alderspensjonist	19.500	19.500 *
Skole/verneplikt	31.500	31.500 *
Morstrygd	25.700	31.200

\* ) Bare personer fra storbykommuner med opplysninger om boutgifter

Av søkere med innvilget etableringslån har gruppen yrkesaktive den høyeste beregnede boutgift første år. Den er gjennomgående lavest for gruppen alderspensjonister og uføretrygdede. For søkere i storbykommuner viser boutgiftsberegningene også gjennomgående lavere tall for alle grupper, sammenlignet med alle søkere sett under ett.

Tabell 8.3.4

Gjennomsnittlige boutgifter pr. år det første året etter kjennetegn ved husholdningen. Storby-kommuner og alle søkere

	Årlig boutgift i kroner:	
	Storby kommuner	Alle søkere
Funksjonsh./pleietrengende	24.100	27.000
Yngre i etableringsfasen	32.000	33.300
Andre	29.600	30.800

Boutgifter første år er høyest for yngre i etableringsfasen, lavest for husholdninger med funksjonshemmede/pleietrengende.

Tabell 8.3.5

Gjennomsnittlige boutgifter første år etter prosjekttype

	Storby-kommuner	Alle kommuner
Nybygg - selveier	38.300	33.000
Overtaking - borettslag	28.000	29.800

Beregning av boutgifter etter prosjekttype er presentert i tabell 8.3.5. Her er bare prosjekttype nybygd selveierbolig og overtaking borettslags- bolig tatt med. Ved beregning av boutgifter var det bare registrerte søkere med disse prosjektyper vi fikk innhentet nok opplysninger om, til å registrere boutgifter. Det er også disse prosjektypene som omfatter flest søkere med innvilget etableringslån, om lag

90%. Husholdninger med prosjektttype nybygd bolig har høyere beregnet gjennomsnittlig boutgift første år, enn husholdninger som flytter inn i borettslagsbolig.

#### FREMTIDIG BOUTGIFTSBELASTNING; NOEN EKSEMPLER

Til slutt i dette kapitlet skal vi se på noen eksempler som er ment å illustrere hvilke boutgiftsbelastninger en husholdning får dersom den får innvilget etableringslån. Vi har sammenlignet boutgiftene med alternativet privat finansiering. I disse eksemplene har vi sett på tidsperioden 1984 til 1994. For hver husholdningstype er det beregnet gjennomsnittlige beløp for inntekt og de forskjellige lånetypene. Vi har så antatt at etableringslånet, sammen med det private lånet, gjøres om til et privat lån og sett på alternativ boutgiftsbelastning. Vi skal her se på tre typiske husholdningstyper: (I vedlegg 1 bak i rapporten er flere eksempler presentert.)

##### Husholdningstype 1:

Ektepar med to barn.

Prosjektttype: Ny selveid bolig

Brutto husholdningsinntekt: 119.000 kr

Oppføringslån Husbanken: 270.000 kr

Etableringslån: 55.000 kr

Lån i privat bank: 84.000 kr

Alternativ privat finansiering: 109.000 kr

##### Husholdningstype 2:

Enslig uten barn

Prosjektttype: Overtaking av brukt andelsbolig

Brutto husholdningsinntekt: 66.000 kr

Husleie pr mnd: 1.200 kr

Etableringslån: 60.000 kr

Lån i privat bank: 25.000 kr

Alternativ privat finansiering: 85.000 kr

##### Husholdningstype 3:

Enslig med to barn

Prosjektttype: Overtaking av brukt andelsbolig

Brutto husholdningsinntekt: 61.000 kr

Husleie pr. mnd.: 1.700 kr

Etableringslån: 73.000 kr

Lån i privat bank: 36.000 kr

Alternativ privat finansiering: 109.000 kr

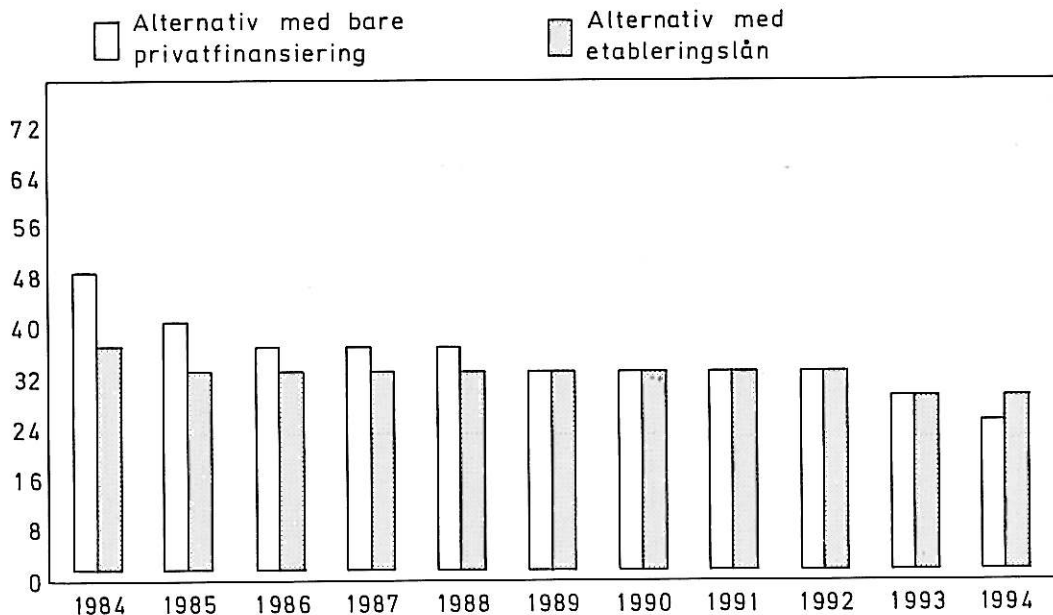
For alle husholdningstyper og prosjekttyper har vi antatt samme lånevilkår i privat kredittinstitusjon: 12,5% forskuddsrente og 12 års avdragstid.

Figurene nedenfor viser summen av renter og avdrag som prosent av disponibel inntekt. Eventuell husleie og andre boutgifter er holdt utenfor i beregningene. I den disponible inntekten er også skattefordelen ved rentefradraget på inntekt tatt med. Størrelsene er beregnet i faste 1984-kroner.

#### Husholdningstype 1:

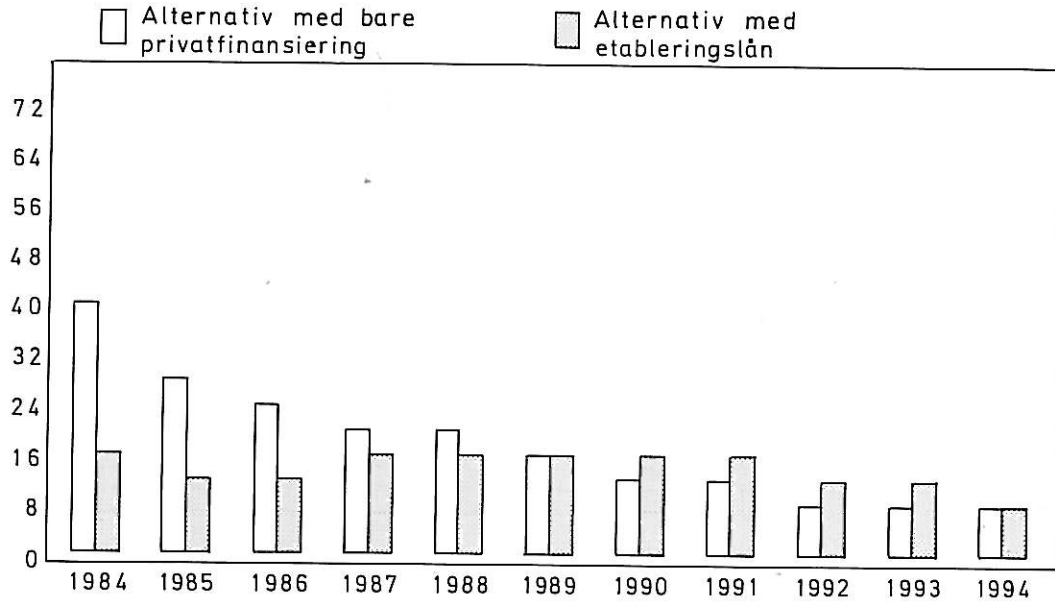
Alternativ med bare  
privatfinansiering

Alternativ med  
etableringslån



Etableringslånet har en gunstig innvirkning på "boutgiftsbelastningen" slik den her er definert de tre-fire første årene. Etter denne perioden er belastningen mindre dersom husholdningen hadde privat finansiering.



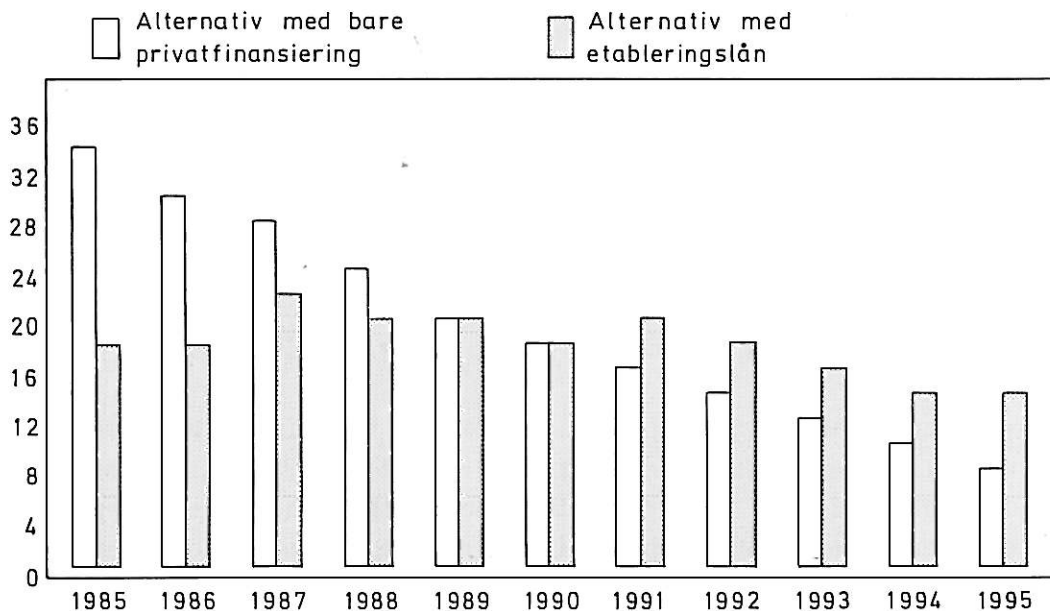
Husholdningstype 2:Alternativ med bare  
privatfinansieringAlternativ med  
etableringslån

Forskjellen mellom private lån og kombinasjonen privat-etableringslån er her ganske stor de første årene.

Husholdningstype 3:

Alternativ med bare  
privatfinansiering

Alternativ med  
etableringslån



Profilen her er lik den vi hadde for husholdningstype 2.

Disse eksemplene er ment å illustrere at ordningen med etableringslån har størst betydning de første årene, men at denne fordelingen blir mindre med tiden. Boutgiftsbelastningen med alternativet uten etableringslån er beregnet for bestemte rente- og avdragsvilkår. Endrer vi forutsetningene ved å anta lengere avdragstid/ev. lavere rente, blir forskjellen mellom de to alternativene redusert. Vi tror likevel at de vilkårene vi har brukt for privatfinansiering er rimelige, sett ut fra hvilke husholdningstyper som prioriteres for etableringslån. De husholdningstypene som er målgruppe for etableringslån, vil i mange tilfeller ikke oppnå lån i det private kreditmarked, ev. oppnå dårligere vilkår. Dette fordi det fra bankenes side antas å være større risiko forbundet med utlån til disse gruppene. Fra kapittel 7, om søkerregistrering, er det påvist at en stor andel av søkerne er økonomisk svakstilte ev. på andre måter ressursvake personer.

**VEDLEGG 1****ETABLERINGSLÅNEORDNINGEN 1985. BEREGNING AV BOUTGIFTER  
FOR HUSHOLDNINGER MED MOTTATT ETABLERINGSLÅN****1. INNLEDNING**

Beregninger her tar utgangspunkt i utvalget registrerte søkere fra undersøkelsen om etableringslåneordningen. For dem av husholdningene som fikk innvilget etableringslån, og som det samtidig var registrert tilstrekkelige opplysninger om, har vi beregnet gjennomsnittsinntekt, gjennomsnittlig lån etter ulike lånetyper og registrert en del husholdningsvariable av betydning for beregningene. I utgangspunktet har alle lånemottagere blitt gruppert etter husholdningstype; enslig med/uten barn og ektepar med/uten barn, og prosjekttype; nybygd bolig/selveier og overtaking brukt bolig/andelseier.

Ved bruk av beregnede gjennomsnittstall har vi utarbeidet tabeller for utvikling i boutgifter fra år 1985 til år 2000. Alle mottok lån og overtok bolig i 1984. Tabellene som følger presenterer resultater for en gjennomsnittshusholdning innenfor hver gruppe. For noen av gruppene kan variasjonene ha vært til dels store som følge av at de omfatter ulike kategorier med hensyn til yrkesaktive/yrkespassive, variasjon i finansieringsplan/finansieringsmuligheter.

For alle husholdningstyper/prosjekttyper er lånevilkår for lån fra privat bank/kredittinstitusjon de samme; 12.5% forskuddsbetalt rente, 12 års avdragstid.

For alle husholdningstyper er det antatt en årlig økning i inntekt på 7%. "Deflaterte størrelser" er beregnede boutgifter/disponibel inntekt korrigert for en antatt årlig prisstigning på 6%

## 2. HUSHOLDNINGSTYPER, PROSJEKTYPER OG BOUTGIFTER

## 2.1 Husholdningstype enslig uten barn. Prosjekttype ny selveid bolig

Brutto inntekt: 75.000 kr Oppføringslån Husbanken: 290.000 kr

Etableringslån: 80.000 kr

Lån privat bank: 30.0000 kr

År:	1		2		Deflaterte størrelser	
	Disponibel	Renter+	Disponibel	Renter+	2:1	
	inntekt	avdrag	inntekt	avdrag	prosent	
1985	60922	27903	60922	27903	46 %	
1986	65694	31291	61975	29519	48 %	
1987	70721	37814	62941	33654	53 %	
1988	75973	40906	63789	34345	54 %	
1989	82006	45747	64956	36236	56 %	
1990	88344	50493	66016	37731	57 %	
1991	93547	52900	65947	37292	57 %	
1992	99005	57446	65844	38205	58 %	
1993	104728	55669	65708	34927	53 %	
1994	110848	53893	65611	31899	49 %	
1995	117304	55996	65502	31268	48 %	
1996	124215	51474	65435	27116	41 %	
1997	131621	55156	65412	27411	42 %	
1998	139435	52516	65373	24622	38 %	
1999	147945	39788	65436	17598	27 %	
2000	157379	38396	65669	16021	24 %	

Ikke etableringslån

Lån privat bank 110.000 kr

År:	1		2		Deflaterte størrelser	
	Disponibel	Renter+	Disponibel	Renter+	2:1	
	inntekt	avdrag	inntekt	avdrag	prosent	
1985	61928	38311	61928	38311	62 %	
1986	66261	40066	62510	37798	60 %	
1987	70866	41820	63070	37219	59 %	
1988	75758	43574	63608	36586	58 %	
1989	81350	46778	64437	37053	58 %	
1990	87274	49982	65216	37350	57 %	
1991	92382	48836	65126	34428	53 %	
1992	97823	53317	65058	35459	55 %	
1993	103483	51475	64926	32296	50 %	
1994	109495	49633	64810	29378	45 %	
1995	115967	47791	64756	26686	41 %	
1996	123189	37642	64894	19829	31 %	
1997	130968	42572	65087	21157	33 %	
1998	139155	41180	65241	19307	30 %	
1999	147945	39788	65436	17598	27 %	
2000	157379	38396	65669	16021	24 %	

2.2 Husholdningstype enslig med to barn. Prosjekttype ny selveid bolig

Brutto inntekt: 98.000 kr. Oppføringslån Husbanken: 230.000 kr

Etableringslån: 70.000 kr. Lån privat bank: 65.0000 kr

År:	1		2		prosent
	Disponibel inntekt	Renter+ avdrag	Deflaterede størrelser Disponibel inntekt	Renter+ avdrag	
1985	85479	30357	85479	30357	36 %
1986	91689	32680	86499	30830	36 %
1987	98273	37747	87462	33594	38 %
1988	105222	39814	88347	33426	38 %
1989	112998	43287	89505	34287	38 %
1990	121232	46679	90591	34882	39 %
1991	128768	48382	90776	34108	38 %
1992	136749	51495	90946	34247	38 %
1993	144836	49594	90872	31116	34 %
1994	153893	47693	91089	28229	31 %
1995	164735	49187	91987	27466	30 %
1996	175283	41957	92337	22102	24 %
1997	182371	44775	90633	22252	25 %
1998	194118	42579	91010	19963	22 %
1999	208298	31556	92130	13957	15 %
2000	222232	30452	92729	12707	14 %

Lån privat bank: 135.000 kr. Ikke etableringslån.

År:	1		2		prosent
	Disponibel inntekt	Renter+ avdrag	Deflaterede størrelser Disponibel inntekt	Renter+ avdrag	
1985	86360	39464	86360	39464	46 %
1986	92185	40358	86967	38073	44 %
1987	98400	41252	87575	36714	42 %
1988	105035	42145	88190	35386	40 %
1989	112425	44189	89051	35002	39 %
1990	120296	46233	89892	34548	38 %
1991	127749	44827	90058	31601	35 %
1992	135715	47882	90259	31844	35 %
1993	143786	45924	90213	28813	32 %
1994	152828	43966	90459	26023	29 %
1995	163682	42008	91399	23457	26 %
1996	174475	29854	91911	15727	17 %
1997	181857	33764	90377	16780	19 %
1998	193897	32660	90907	15312	17 %
1999	208298	31556	92130	13957	15 %
2000	222232	30452	92729	12707	14 %

## 2.3 Husholdningstype ektepar uten barn. Prosjekttype ny selveid bolig

Brutto inntekt husholdning: 113.000 kr Oppføringslån Husbanken: 265.000 kr

Etableringslån: 55.000 kr  
Lån privat bank: 90.0000 kr

År:	1		2		Deflaterte størrelser	
	Disponibel	Renter+	Disponibel	Renter+	2:1	
	inntekt	avdrag	inntekt	avdrag	prosent	
1985	90490	36309	90490	36309	40 %	
1986	96975	38572	91486	36389	40 %	
1987	103858	42990	92433	38261	41 %	
1988	111139	45049	93314	37824	41 %	
1989	119303	48640	94499	38527	41 %	
1990	127952	52164	95613	38980	41 %	
1991	135853	53096	95771	37431	39 %	
1992	144233	56772	95923	37757	39 %	
1993	153103	54670	96059	34301	36 %	
1994	162580	52569	96231	31115	32 %	
1995	172661	53135	96413	29670	31 %	
1996	183629	43907	96734	23129	24 %	
1997	195424	47554	97120	23633	24 %	
1998	207934	45424	97488	21296	22 %	
1999	221431	36358	97939	16081	16 %	
2000	236106	35086	98519	14640	15 %	

Lån privat bank: 145.000 kr  
Ikke etableringslån

År:	1		2		Deflaterte størrelser	
	Disponibel	Renter+	Disponibel	Renter+	2:1	
	inntekt	avdrag	inntekt	avdrag	prosent	
1985	91182	43465	91182	43465	48 %	
1986	97365	44605	91854	42080	46 %	
1987	103958	45744	92522	40712	44 %	
1988	110992	46884	93191	39365	42 %	
1989	118852	49348	94142	39089	42 %	
1990	127217	51813	95064	38718	41 %	
1991	135052	50303	95206	35461	37 %	
1992	143420	53933	95383	35869	38 %	
1993	152260	51787	95530	32492	34 %	
1994	161650	49640	95680	29382	31 %	
1995	171742	47494	95900	26520	28 %	
1996	182923	34397	96362	18120	19 %	
1997	194975	38902	96896	19333	20 %	
1998	207742	37630	97398	17642	18 %	
1999	221431	36358	97939	16081	16 %	
2000	236106	35086	98519	14640	15 %	

2.4 Husholdningstype ektepar med to barn. Prosjektype ny selveid  
holig

Brutto inntekt husholdning: 119.000 kr Oppføringslån Husbanken:  
270.000 kr

Etableringslån: 55.000 kr  
Lån privat bank: 84.0000 kr

År	1		2		Deflaterte størrelser	
	Disponibel	Renter+	Disponibel	Renter+	2:1	
	inntekt	avdrag	inntekt	avdrag	prosent	
1985	96167	35469	97887	35469	36 %	
1986	103082	37844	98984	35702	36 %	
1987	110426	42375	100032	37713	38 %	
1988	118196	44546	101009	37402	37 %	
1989	126887	48274	102292	38238	37 %	
1990	136100	51936	103505	38809	37 %	
1991	144579	52931	103742	37314	36 %	
1992	153502	56766	103924	37752	36 %	
1993	162887	54715	104052	34329	33 %	
1994	172973	52664	104254	31172	30 %	
1995	183783	53280	105150	29751	28 %	
1996	195516	44556	105546	23471	22 %	
1997	208123	48288	106005	23997	23 %	
1998	221501	46134	106447	21629	20 %	
1999	235928	37044	104351	16385	16 %	
2000	253197	35748	105650	14916	14 %	

Lån privat bank: 139.000 kr  
Ikke etableringslån

År	1		2		Deflaterte størrelser	
	Disponibel	Renter+	Disponibel	Renter+	2:1	
	inntekt	avdrag	inntekt	avdrag	prosent	
1985	98579	42624	98579	42624	43 %	
1986	105313	43877	99352	41393	42 %	
1987	112495	45129	100120	40164	40 %	
1988	120155	46381	100885	38942	39 %	
1989	128692	48983	101936	38799	38 %	
1990	137776	51585	102955	38547	37 %	
1991	146316	50137	103147	35345	34 %	
1992	155360	53927	103323	35865	35 %	
1993	164926	51831	103476	32520	31 %	
1994	175205	49735	103704	29438	28 %	
1995	187387	47639	104636	26602	25 %	
1996	199651	35046	105174	18462	18 %	
1997	212854	39636	105782	19698	19 %	
1998	226852	38340	106357	17975	17 %	
1999	235928	37044	104351	16385	16 %	
2000	253197	35748	105650	14916	14 %	

2.5 Husholdningstype enslig uten barn. Prosjektype overtaking brukt bolig, andel

Brutto inntekt husholdning: 66.000 kr Husleie pr. mnd: 1.400 kr

Etableringslån: 60.000 kr Lån privat bank: 25.0000 kr

1	2		Deflaterte størrelser		2:1
	Disponibel	Renter/ avdrag/	Disponibel	Renter/ avdrag/	
AR: inntekt	husleie	inntekt	husleie	prosent	
1985	50517	22753	50517	22753	45 %
1986	53566	23956	50965	22600	44 %
1987	56807	27564	51401	24532	48 %
1988	60217	28652	51793	24057	46 %
1989	63931	30024	52248	23782	46 %
1990	67874	31385	52685	23453	45 %
1991	71823	34321	52939	24195	46 %
1992	75837	34710	53174	23084	43 %
1993	79907	35173	53438	22068	41 %
1994	84088	35713	53728	21139	39 %
1995	88155	39247	54028	21915	41 %
1996	91938	37710	54340	19865	37 %
1997	95630	38414	54687	19090	35 %
1998	99494	39216	55056	18386	33 %
1999	103403	32557	55475	14400	26 %
2000	107788	34510	55999	14400	26 %

Lån privat bank: 85.000 kr Ikke etableringslån

1	2		Deflaterte størrelser		2:1
	Disponibel	Renter/ avdrag/	Disponibel	Renter/ avdrag/	
AR: inntekt	husleie	inntekt	husleie	prosent	
1985	51356	30559	51356	30559	60 %
1986	54496	30537	51411	28809	56 %
1987	57875	30568	51509	27205	53 %
1988	61508	30653	51643	25737	50 %
1989	65415	30797	51814	24394	47 %
1990	69612	31002	52018	23167	45 %
1991	74124	31273	52255	22046	42 %
1992	78969	31613	52519	21025	40 %
1993	84172	32027	52811	20094	38 %
1994	89757	32519	53127	19248	36 %
1995	95753	33093	53468	18479	35 %
1996	102384	27336	53935	14400	27 %
1997	109551	28976	54443	14400	26 %
1998	117220	30714	54957	14400	26 %
1999	125424	32557	55475	14400	26 %
2000	134205	34510	55999	14400	26 %



2.6 Husholdningstype enslig med to barn. Prosjektttype overtaking brukt bolig, andel

Brutto inntekt husholdning: 61.000 kr  
Husleie pr. mnd: 1.700 kr

Etableringslån: 73.000 kr Lån privat bank: 36.0000 kr

ÅR:	1		2		2:1
	Disponibel	Renter/	Disponibel	Renter/	
	inntekt	avdrag/	inntekt	avdrag/	
	husleie	husleie	husleie	husleie	prosent
1985	57107	31624	57107	31624	55 %
1986	61045	33203	57589	31323	54 %
1987	65236	37717	58060	33568	58 %
1988	69659	39177	58487	32894	56 %
1989	74463	40993	58981	32471	55 %
1990	79572	42810	59461	31990	54 %
1991	84743	46555	59741	32819	55 %
1992	90221	47215	60002	31401	52 %
1993	95731	47980	60063	30103	50 %
1994	102018	48855	60384	28917	48 %
1995	109877	53388	61355	29811	49 %
1996	117154	51347	61716	27049	44 %
1997	120749	52532	60009	26107	44 %
1998	128858	53856	60414	25250	42 %
1999	139128	46122	61536	20400	33 %
2000	148866	48890	62117	20400	33 %

Lån privat bank: 109.000 kr Ikke etableringslån

ÅR:	1		2		2:1
	Disponibel	Renter/	Disponibel	Renter/	
	inntekt	avdrag/	inntekt	avdrag/	
	husleie	husleie	husleie	husleie	prosent
1985	58025	41121	58025	41121	71 %
1986	61563	41210	58078	38877	67 %
1987	65368	41372	58178	36821	63 %
1988	69463	41612	58322	34938	60 %
1989	73865	41934	58508	33216	57 %
1990	78596	42344	58732	31642	54 %
1991	83680	42847	58991	30205	51 %
1992	89142	43447	59284	28895	49 %
1993	94636	44153	59376	27702	47 %
1994	100907	44968	59727	26616	45 %
1995	108779	45900	60742	25631	42 %
1996	116312	38725	61272	20400	33 %
1997	120213	41049	59742	20400	34 %
1998	128628	43512	60306	20400	34 %
1999	139128	46122	61536	20400	33 %
2000	148866	48890	62117	20400	33 %

2.7 Husholdningstype ektepar uten barn. Prosjekttype overtaking brukt bolig, andel

Brutto inntekt husholdning: 105.200 kr Husleie pr. mnd: 1.600 kr

Etableringslån: 64.000 kr Lån privat bank: 49.0000 kr

År:	1		2		Deflaterede størrelser	2:1
	Disponibel inntekt	Renter/avdrag/husleie	Disponibel inntekt	Renter/avdrag/husleie		
1985	80826	32355	80826	32355		40 %
1986	86333	33637	81446	31733		39 %
1987	92206	37496	82063	33371		41 %
1988	98435	38683	82648	32479		39 %
1989	105174	40188	83307	31833		38 %
1990	112357	41699	83960	31160		37 %
1991	119760	44906	84426	31657		37 %
1992	127629	45415	84881	30204		36 %
1993	136073	46022	85374	28875		34 %
1994	145131	46734	85903	27662		32 %
1995	154818	50659	86449	28288		33 %
1996	165237	47513	87045	25029		29 %
1997	176449	48701	87690	24203		28 %
1998	188465	50021	88360	23452		27 %
1999	201418	43409	89087	19200		22 %
2000	215517	46014	89928	19200		21 %

Lån privat bank: 113.000 kr Ikke etableringslån

År:	1		2		Deflaterede størrelser	1/2
	Disponibel inntekt	Renter/avdrag/husleie	Disponibel inntekt	Renter/avdrag/husleie		
1985	81671	40682	81671	40682		50 %
1986	86837	40657	81922	38355		47 %
1987	92335	40701	82178	36223		44 %
1988	98244	40818	82487	34272		42 %
1989	104591	41013	82846	32486		39 %
1990	111406	41290	83249	30855		37 %
1991	118724	41655	83696	29365		35 %
1992	126577	42112	84181	28007		33 %
1993	135006	42667	84704	26770		32 %
1994	144049	43326	85263	25645		30 %
1995	153749	44095	85853	24623		29 %
1996	164416	36447	86613	19200		22 %
1997	175927	38634	87430	19200		22 %
1998	188242	40952	88255	19200		22 %
1999	201418	43409	89087	19200		22 %
2000	215517	46014	89928	19200		21 %

2.8 Husholdningstype ektepar med ett barn. Prosjekttype overtaking  
brukt andels bolig.

Brutto inntekt husholdning:132.000 kr.Husleie pr. mnd: 1.400 kr

Etableringslån:66.000 kr. Lån privat bank: 69.0000 kr

ÅR:	1		2		Deflaterede størrelser	
	Disponibel	Renter/ avdrag/	Disponibel	Renter/ avdrag/		2:1
inntekt	husleie	inntekt	husleie	prosent		
1985	100447	33877	100447	33877	34 %	
1986	107223	34826	101154	32855	32 %	
1987	114459	38423	101868	34197	34 %	
1988	122148	39253	102558	32958	32 %	
1989	130454	40398	103332	31999	31 %	
1990	139319	41536	104107	31038	30 %	
1991	148438	44410	104643	31307	30 %	
1992	158122	44488	105160	29587	28 %	
1993	168520	44651	105731	28015	26 %	
1994	179676	44905	106350	26579	25 %	
1995	192753	48457	107633	27058	25 %	
1996	205726	43303	108374	22811	21 %	
1997	219698	44187	109183	21959	20 %	
1998	234674	45185	110024	21185	19 %	
1999	244882	37983	108311	16800	16 %	
2000	262023	40262	109333	16800	15 %	

Lån privat bank:125.000 kr. Ikke etableringslån

ÅR:	1		2		Deflaterede størrelser	
	Disponibel	Renter/ avdrag/	Disponibel	Renter/ avdrag/		1/2
inntekt	husleie	inntekt	husleie	prosent		
1985	101370	42464	101370	42464	42 %	
1986	107743	42066	101645	39685	39 %	
1987	114592	41728	101986	37138	36 %	
1988	121951	41454	102392	34806	34 %	
1989	129808	41249	102820	32673	32 %	
1990	138188	41115	103262	30724	30 %	
1991	147191	41058	103764	28944	28 %	
1992	156857	41081	104319	27321	26 %	
1993	167235	41191	104925	25844	25 %	
1994	178373	41391	105579	24499	23 %	
1995	191466	41688	106914	23278	22 %	
1996	204738	31891	107853	16800	16 %	
1997	219069	33805	108871	16800	15 %	
1998	234404	35833	109898	16800	15 %	
1999	244882	37983	108311	16800	16 %	
2000	262023	40262	109333	16800	15 %	

## VEDLEGG 2

## KOMMENTARER FRA KOMMUNENE VEDRØRENDE ORDNINGEN MED ETABLERINGSLÅN

Kommentarer vedrørende administrasjon av inn-/utbetalinger

Vi gjengir nedenfor de viktigste kommentarene vi fikk:

"Kommunen må anmode sin bankforbindelse om å beregne rente og som regel betale banken gebyr for dette. Kommunen står ansvarlig for hele lånebeløpet. Kommunen får ekstraarbeid og utlegg for misligholdte lån".

"Det blir merarbeid for kommunekassereren å administrere alle lån. Det hadde blitt en lettelse for kommunen om administrasjon av ordningen ble overført Husbanken."

"Saksbehandlingen skjer i mange saker i samarbeide med sosialkontoret, som kjenner søkerens bakgrunn. Boligkontoret er også saksbehandler for husbanklån og kjenner til disse søkerne. Etableringslånutvalget er derfor av den mening at lånemidlene bør fordeles av kommunen, og det kan vel også regnes med at det vil være kortere behandlingstid i kommunen, da det ikke praktiseres søknadsfrister."

"Dette bør administreres lokalt og bør prioriteres slik utviklingen har blitt der Husbankens andel av huskostnadene synker og vilkårene blir hardere. Veiledningsbehovet synes stort m.h.t. økonomiske vurderinger og hjelp til å vurdere egen evne til å betale kapitalutgifter."

- 1: "Med de relativt lave kvotene kommunen har fått, er det vanskelig å prioritere søknadene. Vi tror likevel at dette best gjøres lokalt.
- 2: Vi bruker i dag lokal Sparebank til dette. Det går relativt bra, men dersom Husbanken kan finne et bedre opplegg, så er vi interessert og vil vurdere dette."

"Ein meiner at kommunen fortsett bør ha hand om vurderinga av søknadane då kommunen kjenner betre til den einskilde søker. Men ein meiner at Husbanken gjerne kunne overta administreringa av innbetaling av renter/avdrag og utbetaling av lån. Kommunen har sjølv ikkje noko effektivt innfordringssystem - har ikkje noko EDB-system."

"For kommunens vedkommende vil det være u hensiktsmessig om vurdering av søknadene skulle overføres til Husbanken. Med det datautstyr en

rår over, er det en fordel med den nåværende administrasjonsordning."

"Det har vore sterkt framme drøftinger av spørsmålet om at Husbanken bør overta heile administreringa av låneordninga etter vurdering av søknadene i sosialutvalget som og har overtatt husbanknemndfunksjonen i kommunen."

"I samband med vurdering av ordinær søknad om lån til hus, burde også egenkapitalbehovet (etableringslåna) vorte avgjort samstundes. Dette er greit ein meir belastande saksbehandling som kommunen burde sleppa. Trur ikkje at lokalt kjennskap, med sterkt begrensa midlar, medfører særleg betre fordeling av lån."

"Når det gjeld administrering av låna, er det greit at desse vert gjort gjennom ein statleg bank, men kostnadane burde verte belasta den einskilte lånetakar. Dersom det ikkje medfører ein byråkratisering av søknader om pantefråfall o.l., kan administrering overtakast av Husbanken."

"Vurdering av søknadene bør fortsatt være hos kommunen, nærmest mulig søkeren men administreringen - forvaltningen av lånene med betaling av renter og avdrag, kunne med fordel vært lagt til Husbanken."

"Ordnningen i dag er ikke praktisk, da kommunen ikke har apparat til å forestå denne bankvirksomhet. Kommunen har måttet søke bistand hos de stedlige banker. Det er de 2 stedlige banker som nå forvalter hele ordningen mot betaling, men det er å bemerke at ubetalte terminer etter en bestemt tid belastes kommunens konto i vedkommende bank. Kommunen må da overta innfordringer. Alt dette koster kommunen både tid og penger. Husbankens virksomhet bør ikke skyllens over på kommunene slik det er gjort for etableringslånene."

"Saksbehandlingen bør skje på mest mulig lokalt plan for å få en justering av prioriteringen. Husnemnda behandler søknadene hver 14. dag. Søkerne prioriteres da innbyrdes med hverandre. Dette kan Husbanken ikke ivareta."

"Fordelene ved lokal saksbehandling er hurtig avgjørelse og hjelp ved akutt bolignød. Disse fordelene har oppveid den tradisjonelle ulempen som ligger i at kommunen har utgifter til administrasjon av låneordningene. Risiko for tap var tidligere meget liten."

"Vurdering av søknadene bør ligge under hver enkelt kommune, men ved for sen innbetaling belastes kommunen økonomisk. Utbetaling av lån

bør ligge under kommunen, mens innbetaling av renter og avdrag bør administreres av Husbanken."

"Husbanken burde overta etableringslånene p.g.a. at tildelingen til kommunene er altfor liten. Det er derfor veldig vanskelig å prioritere."

"Vurdering av søknadene: Et problem for søkerne av etableringslånene er at tildelingen skjer vanligvis to ganger i året. For mange er etableringslånet avgjørende for om de skal bygge eller ei, og da må de enten vente med avgjørelsen til etter tildelingen, eller starte uten å vite sikkert om de får etableringslån. Dersom søknad om etableringslån blir fremmet sammen med søknad om oppføringslån eller søknad om overtakelse av husbanklån, har søkerne bedre muligheter til raskere å ordne en gunstig finansiering. De fleste ønsker å starte byggingen om våren, mens kommunen pga. godkjenningen av låneopptaket ikke foretar tildelingen før forsommeren/sommeren."

#### **Generelle kommentarer vedrørende etableringslåneordningen**

Vi hadde også gitt plass til at kommunen kunne gi generelle, kommentarer og 27 kommuner hadde gitt slike kommentarer. Nedenfor gjengis noen av de viktigste:

#### Tildelingsordningen, tildelt lånekvote:

"Organiseringen menes å være god, men grunnlaget (regelverket) for tildelingen til de enkelte kommuner må være underbygd på feil grunnlag. Kommunen er på ca. 18.500 innbyggere, og fikk i 1984 tildelt et beløp på kr. 970.000,-, søkte om 3,5 mill. kroner. Nabokommunen på ca. 12.500 innbyggere fikk en tildeling på 4,5 mill. kroner. Dette virker lite forståelig."

"Tilgangen på midler har gjort at den vanlige lånesøker, hvis eneste problem er dårlig økonomi, faller utenfor ordningen."

"Ordningen som sådan fungerer, men vi vil påpeke følgende som burde vært endret:

- Lånekvoten burde vært utbetalt i en gang, slik at vi ved årets begynnelse vet hva vi har å arbeide med.
- Generelt problem er at behovet er langt større enn bevilgede midler i vår kommune."

"Selv ved streng behovsprøving viser det seg at tildelte kvoter på

langt nær strekker til. Det er i stor grad unge familier i etableringsfasen som bygger og som har begrensede midler til egenkapital."

"Kommunen bør få kunnskap om hele beløpets størrelse ved årets begynnelse. Rammen bør også økes, slik at grupper utenom sosiale kasus kan få større del i ordningen. Kommunene bør få egen kvote av etableringstilskudd som de selv fordeler, jfr. pkt. 27."

"Både ordningen med Etableringslån og organiseringen i Husbank og kommune har fungert godt. Den eneste innvending er at tildelingen har gitt over to perioder, men vi er informert om at 85-tildelingen blir gitt i en pott.

Bevilgede midler har ikke samsvart med behovet. Ordningen med innbetaling av deler av oppførselslån har ført til økt behov for egenkapital ved overdragelse. Tilskottsordningen er strengt prioritert. Ervervslånsordningen det samme. Likeledes har det vært og er fremdeles slik at de uten fast bankforbindelse ikke har hatt mulighet til å skaffe egenkapital. De unge uten barn har falt helt ut, selv om de er blant lavtlønnsgruppen."

"Generelt er storleiken på etableringslån til kommunane for vidare utdeling altfor liten. Ein må ikkje berre strengt prioritere mellom alle søkjarane, men dessutan prioritere hardt mellom dei søkjarane som klårt burde fått etableringslån i alle høve. Storleiken på etableringslån vert difor gjennomsnittleg berre kr. 30 - 40.000 for dei få som får innvilga lån. Det er ikkje mogeleg å prioritere nokon opp mot maksimalgrensa for etableringslån, og den positive verknaden av ordninga vert difor redusert. Eller med andre ord: Få søkjarar får kvar små lån."

Kommentarer til gjeldende forskrifter:

"Forskriftene fra Husbanken er bra, men med tanke på 80%-regelen for dekning av innskottsbeløp, bør Husbanken vurdere denne opphevet når tilskottsmidler, isteden kan få 100% etableringslån. Dette bare i de tilfeller hvor tilskottsmidlene for året er oppbrukt. Ellers synes vi i kommunen at låneordningen med etableringslån fungerer bra.

Det kunne kanskje ha vært en annen fordeling med tanke på at halvparten skal gå til nybygde boliger, da det i all vesentlig grad er søkere til overtakelse av eldre bolig som søker. De som bygger selv har som oftest bra bankforbindelser, og kan få gunstige lån gjennom bankene."

"Hovedregelen om husbankfinansiering på forhånd kan være uheldig,

fordi det mange ganger kan være vanskeligere å skaffe midler til en bolig som ikke har noe husbanklån å overta. Jeg føler at det kan bli forskjellsbehandling av søkerne, hvis hovedregelen skal følges. Bestemmelsen om at det helst ikke skal gis lån på under kr. 50.000,- virker litt merkelig. Hvis en boligbygger f.eks. mangler ca. kr. 20.000,- som han ikke på noen måte er i stand til å skaffe, så bør han hjelpes på lik linje med de som trenger mer. Videre sier Husbanken at nybygging skal prioriteres. Det er ofte vanskelig for de aller mest vanskeligstilte å sette i gang med bygging selv. Det kan være litt lettere å kjøpe en bolig."

"Det som er et faktum er at småbarnsfamiliene basert på en inntekt faller ut p.g.a. misforhold mellom kostnadene på husbankhus, standard og hva de makter å betale."

"Det har vært ønskelig med klarere retningslinjer m.h.t. overdragelse av lån til ny kjøper.

Tildelingene hittil har vært knappe i forhold til max. tildeling pr. husstand. I 1983 fikk vi 200.000,-. Etter maks. tildeling ville dette bare bli til 2 hus. Sosialstyret har hittil prioritert å gi lån til flere - og har der redusert beløpet pr. husstand."

"Husbankens forskrifter må være slik at både en mindre landkommune og en stor bykommune må kunne leve med dem."

"Gruppa einslege forsyttarar (ugifte mødre, skilt/separert, enkjer/enkjemenn) vil ofte ha behov for etableringslån i samband med

- a) etablering
- b) nyetablering, t.d. etter separasjon og skifte
- c) refinansiering av huslån ved å bruke etableringslån til heil/delvis innfriing av andre lån for å redusere bukostnadane slik at ein ikkje vert avhengig av sosial hjelp.

Hushaldningar som har fått fast sosial hjelp til buutgifter over lengre tid, t.d. 1-2 år, bør få etableringslån til heil/delvis innfriing av andre huslån slik at buutgiftene kan reduserast og ein ikkje lenger vert avhengig av sosial hjelp. Det må då vere ein føresetnad at vedk. som nemnt har fått sosial hjelp til buutgifter over lengre tid, og det er utsikt til at dette elles vil halde fram."

"Ordnungen med etableringslån er meget verdifull. Det bør ikke være noe pålegg fra Husbanken om at en vesentlig del av lånemidlene skal gå til nybygg. De vanskelig-/svakstilte grupper kan bare sjelden oppnå



bolig i nybygg. De kommer dessverre som regel sist i en flyttekjede. For de mest vanskeligstilte bør det konkret gis adgang til å innvilge etableringstilskudd uten at det først må tilstås et for stort og belastende etableringslån."

"Forskriftene/reglene for å få etableringslån bør være så konkrete at en slipper timer med diskusjoner med søkerne om forståelse/fortolkning av reglene. Tenker her på de som er næringsdrivende og i mange tilfeller legger fram ligningsattest som viser så å si 0 i inntekt, på grunn av investeringer og avskrivningsregler.

Disse søkere hevder at de bør gå foran en lønnstaker med til eks. 70.000 til 80.000 kroner i inntekt. Etter 1 år eller 3 år har de samme søkere kanskje dobbelt så høy inntekt som en lønnstaker. I vår kommune har vi også de siste årene hatt 6 nyetableringer i jordbruket, bureisning. Disse er ifølge ligningskontoret skattefrie i 5 år. De er derfor ikke registrert i skatteregisteret med inntekt. De mener seg berettiget til etableringslån. Dessuten ligger de på topp her i kommunen når det gjelder utbetaling av bostøtte. De får også nyte godt av høye stipend til sine barn ved videreutdanning.

Dette synes vi er urimelig da vi i enkelte tilfeller vet at de har inntekter opptil kr. 150.000, men er i ligningsregisteret oppført med 0.

Folket vet å fortelle at de selvstendig næringsdrivende bytter bil like ofte som de som er registrert med inntekter på 70.000 til 90.000. Dette gjør at vi som administrerer ordningen med etableringslån m.v. får mange diskusjoner på kontoret pr. telefon. Husbanken bør få til regler som er lett å bruke. Ikke slik at en som har en stor studiegjeld, men kr. 130.000 i lønn, kan påberope seg rett til rimelige lån. Heller ikke en næringsdrivende som investerer i fjøs eller kostbar maskin e.l.l. Skal det være slik, vil vel også den som investerer i bil, ved lån, kreve å bli behandlet likt med næringsdrivende."

"Forskriftene bør endres når det gjelder restlån av innfridde lån. Viser til vedlagte kopi av brev til Husbanken datert 17. september d.å. Vi har pr. dato ikke mottatt svar."

"Husbanken har i sine brosjyrer til lånesøkere gjort kjent at etableringslån også kan gis til utbedring av boliger. Når kommunens utlånskvote for utbedringslån er disponert, synes det å være adgang til å benytte etableringsmidler til utbedring av boliger. Mens lån til utbedring gjør boligen kvalifisert til bostøtte, får den som har

fått utbedret boligen med etableringslån, ikke rett til bostøtte. Dette gjelder boliger som ikke har andre lån i Husbanken eller Landbruksbanken. Dette er en skjevhet som låntakerne har vanskelig for å forstå.

I borettslag som har betalt ned sine husbanklån og hvor en borettslagger tar opp utbedringslån for å utbedre sin leilighet (f.eks. funksjonshemmet), gir dette ikke grunnlag for bostøtte fordi det ikke er borettslaget som sådan som har tatt opp lån. Dette synes noe urimelig.

Dette har endret seg radikalt den senere tid, særlig når det gjelder blokk-leiligheter. Dette skyldes dels at omsetningsprisen på enkelte typer leiligheter har falt betydelig, og dels at leietakerens betalingsevne er redusert. I enkelte tilfeller er det ikke engang dekning for 1. prioritetslån ved salg av leiligheten. Tap på etablerings- og utbedringslån i 1984 vil trolig komme opp i kr. 100.000 - kr. 200.000, og omfanget vil øke i kommende år."

"I utgangspunktet medfører ordningen økonomisk tap for kommunene. Det er kommet signaler fra politikere om at dette er nok en overføring av økonomisk ansvar og risiko fra stat til kommune. En har inntrykk av at når f.eks. arbeidsløsheten øker, rammes svakstilte grupper mest. Tvangsauksjonene "florerer", og kommunen med sin oftest siste prioritet, taper sitt etableringslånekrav. En har selvfølgelig forståelse for at en slik låneordning til en viss grad vil medføre og må medføre tap rent økonomisk. Det som er betenkelig er at i den senere tid har flere faktorer sammen medvirket til at større grupper er kommet i en vanskelig økonomisk situasjon, slik at deres betalingsevne er blitt redusert. Samtidig har størrelsen på utlånte midler økt kraftig. Derfor synes nødvendigheten av en gjennomgang av regelverket å ha økt, for om mulig å finne løsninger som kan bedre ordningen både for låntaker og kommunen.

En kunne f.eks. tenke seg at kommunen for sine innlån betalte en mindre rente, slik at en hadde innarbeidet en rentegevinst for dekning av de tap låneordningen medfører.

I vår kommune er det allerede tatt initiativ for å se om regelverket innenfor de rammer HRS regelverk tilsier, kan forbedres. Dette for å unngå unødvendige og utilsiktede tilstander mht. tap."

"Det burde være en egen ordning for funksjonshemmede og egen ordning for yngre i etableringsfasen. De unge har lett for å falle utenom når

det er riktig mange søkere som er funksjonshemmede. Disse søkere må innvilges lån fullt ut for å kunne oppnå etableringstilskudd. Med små tildelinger fra Husbanken, er det jo bare et par stykker som oppnår lån."

Generelle kommentarer:

"Er usikker på om det bør praktiserast krav om butid i kommunen ved tildeling av låna. Det skal vera kommunar som krev 2 års butid."

"Ordninga er etter hvert så bundne av reglar og retningslinjer og innhenting av samanliknbare data, at låna burde kunne avgjerast av Husbanken. Skulle det visa seg at spesielt høgt prioriterte søkjarar fell ut, ikkje vert ivareteke tilfredsstillande, burde dette vera saker for kommunen, der kommunen ga tilråding overfor Husbanken."

"Den relativt store auken i lånekvoten dei siste åra har medført ein lettare situasjon, men det er framleis trong for ytterlegare auke. Det har i dei siste par åra vore naudsynt å gje lån til personar som etter samlivsbrot enten må ha ny bustad, eller må løyse ut tidlegare ektefelle. Slik retningslinene er utforma, har ein etter måten eit stort spillerom ved tildelinga.

Ein gruppe som imidlertid fell utanfor alle Husbanken sine stønadsordningar, er yngre familiar som ynskje å rehabilitere eit eldre hus. Slik vi har forstått reglane, kan ein ikkje gje etableringslån til slike føremål. Det finst framleis ein del eldre hus som kan gjerast til fullverdige bustader, men som fell utanfor ordninga med utbetningslån. I mindre kommunar er det ofte heller ikkje aktuelt med byfornyingsprogram."

"Tildeling av lån, innkrevjing av renter og avdrag i samsvar med Husbanken sine rundskriv, tykkjest likevel å gå bra. Administrativt ville det vere mindre arbeid med ein meir stabil rentefot over lengre periode i staden for opptrapping med 1% p.a. etter to terminar."

"Min personlige mening er at kommunen ikke bør/skal drive bankvirksomhet. Hvis ordningen skal fortsette som nå, bør kommunen få stå mye friere i sin vurdering. Slik ordningen fungerer i dag, vil alle ha størst mulig etableringslån (naturlig nok da dette er billige lån), og lånemuligheter i bank er derfor ikke alltid utnyttet. En har og opplevd at banken ber lånesøker først undersøke muligheten for etableringslån før banken vurderer lånesøkeren."

"Det er et nært samarbeid mellom de lokale banker/forsikringselskaper

og kommunen. For at søker som tilfredsstiller kravene for å få etableringslån ikke må si fra seg prosjektet, bistår de lokale bankene med midlertidig lån. Dette etter at saken er drøftet med kommunen."