



Vidar Kleppe
Mesanveien 42 a
4624 Kristiansand

Kristiansand 25.04.2018

Svar på interpellasjon fra Vidar Kleppe, DEM, om «Ordning for førstegangsetablerende på boligmarkedet» omgjort til skriftlig spørsmål

Jeg deler din bekymring for unges mulighet til å komme inn i boligmarkedet. Kristiansand har en egen ordning for å hjelpe unge inn i boligmarkedet, men denne ordningen må nå endres som følge av ny finanslovgivning. I arbeidet med å etablere en ny modell, kan Trondheim være en inspirasjonskilde. Det er også mange andre kommuner som jobber med «fra leie til eie» og som det kan være interessant å høste erfaringer fra. La meg først redegjøre for dagens ordning i Kristiansand, så om ny finanslovgivning og til slutt om videre arbeid her i kommunen.

Dagens ordning

Kristiansand kommune har siden 2004 hatt et tilbud til førstegangsetablerere gjennom en ordning som tidligere ble kalt «Kristiansandsmodellen». Ordningen har eksistert siden 2004, men tilbudet har fått et nytt navn. Tilbudet går nå under navnet: 1. Bo ordningen.

Tilbudet kan kort oppsummeres slik:

Det gis et kommunalt lån på inntil 15 % ved kjøp av førstegangsbolig. Lånet kan oppfattes som egenkapital når du skal søke om annen finansiering. Lånet er rente- og avdragsfritt, så lenge kjøper eier leiligheten eller eiendommen. Ved neste gangs omsetning skal lånet innfris, og deretter overtas av neste kjøper i målgruppen. Kriteriene er:

- Du må være mellom 18 og 35 år på tildelingstidspunktet.
- Du må ha bodd sammenhengende i Kristiansand de siste fem årene. Unntak fra botid kan gjøres ved dokumentert studieopphold utenfor kommunen
- Du må etablere deg i egen eiet bolig for første gang. Det vil si at du ikke har eid egen bolig før.
- Du må kunne dekke boutgiftene av egen inntekt, og i tillegg dokumentere dette.

Lånet innfris ved salg, hvor pantekravets beløp reguleres først. Pantekravets beløp skal reguleres i takt med endringer i eiendomsindeksen, og slik denne utvikler seg.

I tillegg er det relevant å nevne at boligene omsettes i det åpne markedet, og at Kristiansand kommune per i dag har 69 låneavtaler innenfor 1. Bo ordningen.

Ny boliglånsforskrift - konsekvenser

Finansdepartementets boliglånsforskrift ble strammet inn som en prøveordning fra 1. januar 2017.

Forskriften krever at alle lån sikret med pant i eiendom skal tas med i beregningsgrunnlaget, og begrenser lånemulighetene til 85 % av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen.



Dette har bidratt til en strammere utlånspraksis, hvor førstegangsetablererne har vært avhengige av at bankene har funnet rom innenfor forskriftens unntaksbestemmelse. Boliglånsforskriften er foreslått videreført på ubestemt tid, med et enda mindre handlingsrom for unntak.

Effekten av et kommunalt lånetilbud vil således nulles ut da finansinstitusjonene ikke vil akseptere kommunens bidrag inn i finansiering av bolig som låntakers egenkapital. Dette fører til at den finansielle situasjonen blir uforutsigbar for målgruppen, og en naturlig konsekvens vil da være at 1. Bo ordningen bortfaller.

Videre prosess

Når Finansdepartementets boliglånsforskrift blir endelig vedtatt, som sannsynligvis vil være i midten av 2018, vil administrasjonen legge frem en sak til politisk behandling som formelt terminerer 1. Bo ordningen. Samtidig vil administrasjonen vurdere om det er alternative modeller som kan være aktuelle som en erstatning for 1. Bo ordningen.

Det er helt klart viktig å tenke kreativt omkring hvordan førstegangskjøpere skal kunne komme seg ut av leiemarkedet, og videre inn i eiermarkedet. I den sammenheng vil det være naturlig å gjøre vurderinger om en leie til eie modell vil være aktuell for Kristiansand kommune.

Med vennlig hilsen

Harald Furre
Ordfører