



**Sakshandsamar:** Morten Sørensen

**Kommunedirektør/rådmann:**

| Saksnr. | Utval         | Møtedato   |
|---------|---------------|------------|
| 154/20  | Kommunestyret | 16.11.2020 |

## Kommunal garanti for egenkapitalkrav på 15%

Karmøy kommunestyre tar saken til orientering.

### Kommunestyret 16.11.2020:

#### Behandling:

Helge Thorheim, Gruppeleder Karmøylista, foreslått av Helge Thorheim, Karmøylista  
Kommunestyret tjære saken til foreløpig orientering. Rådmannen bes komme tilbake til saken når det er avklart fra Finansdepartementet sin side for en kommunal garantistillelse er innenfor bestemmelsene i kommuneloven

Fellesforslag Dag Inge Aarhus (H) og Helge Torgeim (KL), foreslått av Dag Inge Aarhus, Høyre  
Karmøy kommunestyre ønsker å legge til rette for en garantiordning som kan bidra til å gjøre kommunen enda mer attraktiv for unge etablerere i en tid med stillstand i kommunens utvikling i innbyggertall, og er i denne sammenheng kjent med at Stavanger kommune arbeider med en tilsvarende kommunal garantiordning. I Stavanger kommune har det også vært kontakt med Finansdepartementet rundt mulig problemstillinger knyttet til kommunes anledning til å stille garanti for boliglån. Dette er en sak også Karmøy kommunestyre ønsker å arbeide videre med før endelig vedtak.

1. Karmøy kommunestyre ber rådmann ta kontakt med Stavanger kommune for å få status på hvor denne saken står nå.
2. Karmøy kommunestyre forventer en sak der det legges frem en skisse til løsning hvor både fordeler og ulemper synliggjøres. Her kan også alternativer til en garanti vurderes, eksempelvis bruk av Husbankens startlånordning (som enkelte kommuner nå bruker for førstegangsetablerere). Ordningen bør ha en øvre aldersgrense for de som kan benytte seg av ordningen, og det er da naturlig å vurdere samme grense som for statens ordning for sparing til boligformål (BSU)
3. Ordningen som utredes og fremlegges skal være en prøveordning, hvor denne skal evalueres etter 3 år. Etter evaluering tar kommunestyre stilling til eventuell videreføring som permanent ordning. Det bør settes et årlig tak for garantibeløp. Det forutsettes at garantier som er inngått i prøveperioden opprettholdes selv om en eventuelt ikke viderefører en garantiordning etter evaluering.

Rådmannens innstilling ble satt opp mot fellesforslag fra Høyre og Karmøylista fremmet av Aarhus (H).

Rådmannens innstilling fikk 26 stemmer og vant frem, mot 19 stemmer for forslag fra Aarhus (H 9, KL 6, MDG 2, SP 1, V1).

#### **KST- 154/20 Vedtak:**

Karmøy kommunestyre tar saken til orientering.

### **KOMMUNAL GARANTI FOR EGENKAPITALKRAV PÅ 15 %**

#### **Bakgrunn for saken:**

I følge oversendelsesforslag (se nedenfor) framsatt av Dag Inge Aarhus (H) i FSK møtet 25.05.2020 ønsker Karmøy Høyre og Karmøylista at det utredes en sak til kommunestyret for å få på plass en ordning med kommunal garanti for egenkapital-kravet i bank på 15 % for unge etablerere.

#### **Oversendelsesforslaget:**

Karmøy Høyre og Karmøylista ønsker å utjevne sosiale ulikheter for unge etablere-re. Bankenes krav om 15 prosent egenkapital gjør det umulig for mange unge å ta opp boliglån, med mindre man har foreldre som kan stille opp som garantister. Selv om nok mange foreldre ønsker å hjelpe barna på denne måten, så er det ikke alle som kan dette. Det kan skyldes økonomiske forhold, men kan også være en utfordring om en har flere barn. Denne sosiale skjevheten ønsker Karmøy Høyre og Karmøylisten å gjøre noe med. I de krisetider vi opplever nå vil disse skjevhetene muligens bli ytterligere forsterket. For å kunne gjøre noe med denne sosiale skjevheten ønsker vi å få på plass en ordning med kommunal garanti for egenkapitalkravet – det samme kravet som mange unge i dag klarer på grunn av foreldre som kan stille opp som kausjonister. Foruten å rette opp i skjevheter så vil dette også gjøre det mer attraktivt for unge å etablere seg i kommunen, noe som igjen vil medføre at Karmøy får flere unge innbyggere. Mange av de som etablerer seg vil også være aktuelle kandidater for jobb i kommunen. På leiemarkedet må unge familier i dag betale like mye, og av og til mer, i husleie som det vil koste å betjene ett boliglån på en nøktern bolig/leilighet. Dette gjør at risikoen for kommunen i en slik ordning vil være lav. Her er det sikkert enkelt å finne argumenter for å være skeptisk, men la oss heller være litt visjonære i forhold til våre unge innbyggere. For manglende egenkapital er ikke det samme som manglende betalingsevne. Har en eksempelvis studert i flere år så vil en ha store muligheter for jobb (eks sykepleier, lærer m.m), men kanskje ikke hatt mulighet for å spare opp flere hundre tusen i egenkapital. Vi trenger flere unge til kommunen vår, la oss gi de enda en god grunn til å etablere seg i vår flotte kommune! Vi tror det ligger store muligheter for kommunen i en slik ordning og ønsker at rådmannen utreder dette med tanke på å legge frem en sak for kommunestyre. Vi fremmer dermed dette som oversendelsesforslag for videre utredning og behandling.

#### **Rådmannens kommentar:**

Det å eie egen bolig har i etterkrigstiden blitt ansett som et som et viktig virkemiddel for sikre gode levevilkår og mindre forskjeller i samfunnet. Dette var grunnlaget for etableringen av nasjonale ordninger som husbanklån, startlån og andre virkemidler i det boligososiale arbeidet. Finansiering av boliger for husholdninger skjer ved hjelp av lån og/eller egenkapital. Lån ytes hovedsakelig av banker og finansforetak med pant i boligen.

#### **Startlån**

Dagens startlånordning gjelder personer som ikke får lån i vanlig bank til kjøp av bolig og som ikke har mulighet til å spare. Det gjelder spesielt barnefamilier, motta-kere av trygd og offentlige ytelser,

boliglånstakere med gjeldsproblemer og andre med blant annet særlige sosiale og helsemessige utfordringer. Unge førstegangsetablerere er i utgangspunktet ikke en del av målgruppen, med mindre de oppfyller de satte vilkårene. Opprinnelig var unge førstegangsetablerere en del av målgruppen til ordningen. Fra 1. april 2014 ble målgruppen imidlertid snevret inn ved at unge førstegangsetablerende ble tatt ut. Bakgrunnen for endringen var bl.a. den sterke gjeldsveksten blant husstandene i Norge. Man vurderte det slik at de boligsosiale hensyn telte sterkere for varig vanskeligstilte enn for unge førstegangsetablerende som har mulighet for sparing til den egenkapitalen som vanlige banker krever. I tillegg viste erfaringen at unge førstegangsetablerere i stor grad benyttet startlån som topplån ved finansiering av bolig. Gjeldende startlånsordning finansieres og styres av staten, mens kommunene administrerer ordningen. Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til husholdninger. Startlånet sikres med pant i boligen eller adkomstdokumenter til boligen. Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pant. For 2020 har Karmøy kommune tatt opp kroner 50 millioner i lån hos Husbanken til formålet. Samlet gjeld til Husbanken er per april 2020 på kroner 208 millioner. Nærmere regler er gitt i forskrift om startlån fra Husbanken. Se vedlegg A.

### **Boliglånsforskriften**

For å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld har regjeringen satt rammer for bankenes utlånspraksis. For boliglån har utlånspraksisen vært regulert i forskrift siden 2015. Den 15. november 2019 ble gjeldende boliglånsforskrift for perioden 01.01.2020 til 31.12.2020 vedtatt. Se vedlegg B.

Boliglånsforskriften fastsetter krav til bankenes utlånspraksis, som kundens betjeningsevne, kundens samlede gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad), lånets størrelse i forhold til boligens verdi (belåningsgrad) og avdragsbetaling for lån med høy belåningsgrad. Det er opp til banken å vurdere den enkeltes lånesøknad. For å sikre at bankene fortsatt skal kunne utvise skjønn i enkeltsaker, så åpner forskriftens § 8 (fleksibilitet) for at 10 % av bankens utlån i hvert kvartal kan bryte med enkeltkravene i forskriften. Dette gjelder dermed også kravet i § 5 om maksimal belåningsgrad på 85 % - det vil si egenkapitalkravet på 15 %. Dette går direkte på hva denne saken dreier seg om. Har kunden solid inntekt og kan vise til sikker tilbakebetalingssevne så kan banken faktisk låne ut helt opp til 100 % av boligkjøpet, uten garanti fra tredje part. Det kan også nevnes at i perioden 01.04.2020 til 30.06.2020 så er fleksibilitets-kvoten økt til 20 %. I alle sammenhenger må banken beregne kundens betjeningsevne (§ 3) ved å legge til grunn en rente som er 5 %-poeng høyere enn det aktuelle rentenivået.

Det vises også til i § 6 at førstegangsetablerere har gode sparemuligheter i BSU-ordningen med tilhørende fordeler som kan benyttes til oppsparing til kjøp av bolig. Se vedlegg C.

### **Finanstilsynet**

I 2019 hadde Stavanger kommune en tilsvarende sak til politisk behandling, som ble tatt til orientering. De sendte en henvendelse til Finanstilsynet for å be om tilsynets synspunkter om kommunal garantiordning som dekker egenkapitalkravet i følge boliglånsforskriften. I følge boliglånsforskriftens § 6 første ledd så er det anledning til at pant i fast eiendom, kausjon eller garanti kan tas hensyn til ved beregning av belåningsgraden. Tilsynet antydte imidlertid at en kommunal garantiordning kan utfordre nasjonal politikk. Videre påpekte Finanstilsynet at en slik ordning mest sannsynlig faller inn under finansforetaksloven og at en slik ordning vil være konsesjonspliktig. Stavanger kommune har derfor videresendt forespørselen til Finansdepartementet. Se vedlegg D.

### **Kommuneloven**

Kommunene er gjennom kapittel 9 (gjeldsforpliktelser m.m.) i kommuneloven og forskrift om finansforvaltning pålagt å drive sin finansforvaltning slik at kommunen ikke påføres vesentlig finansiell risiko. Se vedlegg E.

Kommuneloven setter i § 51 også rammer for garantistillelser i kommuner. Forskrift om kommunale og fylkeskommunale garantier legger føringer for når kommunen har anledning til å stille økonomisk garanti og et generelt forbud mot garantier som innebærer vesentlig økonomisk risiko. Se vedlegg F.

Det er ikke avklart om garantier til privatpersoner er innenfor disse bestemmelsene. Kommunen vil gjennom utstedelse av garantier til førstegangsetablerere øke sin samlede risiko for tap. Utstedelse av garanti for kjøp av bolig vil medføre at kommunen er pålagt å ta høyde for mulige finansielle tap i sine finanser dersom krav mot garanti slår inn. Dette kan igjen påvirke kommunens likviditetsrisiko gjennom at egne midler ikke lett kan gjøres disponible for kommunen. Videre kan det også føre til konsekvenser for kommunens kredittrating. Finansforetakenes bevilgning av boliglån med en supplerende garanti fra kommunen for egenkapitalkravet vil gi en svært god sikring av risiko i deres favør. Dette kan føre til at terskel for å innvilge lånesøknader reduseres i og med at finansforetakene reduserer sin tapsrisiko.

### **Kommunal garantiordning**

En garanti innebærer at kommunen tar på seg et økonomisk ansvar for andres gjeld og forpliktelser. Det er flere momenter ved en slik ordning som bør belyses nærmere før en eventuell innføring av en kommunal garantiordning for førstegangsetablerere. Det må foretas en vurdering om kommunale garantier for lån til privatpersoner er innenfor bestemmelsene til kommuneloven med tilhørende forskrifter. Det vises i den forbindelse til henvendelsen som Stavanger kommune har rettet til Finansdepartementet i brev av 17.09.2019. Stavanger kommune opplyser at departementet har ikke svart på denne henvendelse per 28. mai 2020.

Normal tilbakebetalingstid for et boliglån er på mellom 25-30 år. Om kommunen skal garantere for et eventuelt egenkapitalkrav, bør det utredes tidsbegrensning med de krav det medfører til nedbetaling, refinansiering og hvem som er ansvarlig for lånets hovedstol ved mislighold. I Stavanger kommune ble det antydnet at spesielle krav kan være en maksimal boligpris på kroner 3 millioner, søker kan ikke ha lån fra før, søker kan ikke eie egen bil og at boligen må være i nærheten av offentlig transport. Dette er krav som ikke nødvendigvis passer for Karmøy, men at andre krav kan være formålstjenlig. Karmøy kommune har i gjennomsnitt 516 personer i hvert alderstrinn i alderen 25 til 35 år. Sier vi at det for eksempel gis 100 garantier årlig med maksimal boligpris på kroner 2 millioner så vil det føre til at kommunen må følge opp 1.000 garantier i år 10 med en samlet garantiforpliktelse på kroner 300 millioner, hvis det ikke settes tidsbegrensning.

For å vurdere innvilgelse av garanti til førstegangsetablerere i boligmarkedet må det utføres en bakgrunns- og kredittsjekk av personer som ønsker dekning av egenkapitalkravet i boliglånsforskriften. En innføring av en garantiordning for førstegangsetablerere vil utvide kommunens kundeportefølje betraktelig, slik at det i så fall må tilføres driftsressurser begge plasser for å bygge opp kapasitet og kompetanse.

Det er videre tatt kontakt med lokale bank-ledere på utlån og de sier at problemstillingen som tas opp i denne saken er av minimal karakter. De har ingen utfordringer med kunder som avvises på grunn av denne 15 % regelen. Kunder som ikke har de nødvendige 15 % får råd om hvordan de bør gå fram de neste månedene, før de kommer innom igjen med ny lånesøknad. Har de vist vilje og evne til å spare i denne perioden, så får de gjerne lån selv om de ikke akkurat har 15 % egenkapital til boligkjøpet.

### **Rådmannens vurdering:**

Om det er mulig å opprette en kommunal garantiordning for egenkapitalkrav på 15 % for boliglån er ennå ikke avklart i Finansdepartementet, som det framgår av ovennevnte saksframstilling. Stavanger kommune hadde en tilsvarende sak i 2019 og den endte som en orienteringssak. Rådmannen er derfor av den oppfatning at dette heller ikke er en problemstilling som Karmøy kommunen bør prioritere.

**Rådmannens konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at kommunestyret tar saken til orientering.

Rådmannen i Karmøy, 22. oktober 2020

Vibeke Vikse Johnsen  
Rådmann

**Vedlegg:**

GARANTISAK 15 % - SAKSPROTOKOLL FSK

VEDLEGG BREV - GARANTISAK 15 %

VEDLEGG A-F - GARANTISAK 15 %