
Innlegg í stefnumótun í opinberu húsnæðiskerfi

Startlán Husbanken

2017:1

Skipaður hefur verið verkefnahópur innan Íbúðalánasjóðs sem skila mun stjórnvöldum reglulega stuttum samantektum, sem innlegg í stefnumótun á húsnæðismarkaði og mótun húsnæðisstefnu. Einnig mun hópurinn koma með tillögur þar sem við á að lausnum varðandi mikilvæg viðfangsefni á húsnæðismarkaði. Verkefnið er hluti af stefnumótun hins opinbera á húsnæðismarkaði og innlegg í gerð húsnæðisstefnu.

Þessari skýrslu er ætlað að veita yfirsýn yfir startlán Husbanken í Noregi og stefnu og framtíðarsýn í norsku húsnæðiskerfi.

Ábyrgð: Hermann Jónasson forstjóri

Verkefnahópur:

Hrafnhildur Sif Hrafnisdóttir, verkefnisstjóri

Sigrún Ásta Magnúsdóttir

Guðmundur Sigurfinnsson

Una Jónsdóttir

Þetta skjal byggir á upplýsingum af vef husbanken.no, samtali við Alejandro Vargas ráðgjafa hjá Husbanken (alejandro.vargas@husbanken.no) og gögnum frá Torstein Syvertsen ráðgjafa hjá Husbanken (torstein.syvertsen@husbanken.is).

Útgefið 11. maí 2017

Efnisyfirlit

1. Almennar upplýsingar um húsnæðisstefnu í Noregi	4
2. Husbanken	6
3. Startlán	10
3.1 Umsóknarferli	10
3.2 Umsóknareyðublað	11
3.3 Tölfræðigögn	14
4. Vinnsla umsókna um startlán	13
5. Tölfræðigögn um startlán	14
6. Aðrar lánaafurðir Husbanken	17
6.1 Grunnlán	17
6.2 Húsnæðisbætur	19
6.2.1 Útreikningur húsnæðisbóta	20
6.2.2 Útgjöld í útreikningi húsnæðisbóta	21
6.3 Húsnæðisstyrkur (tilskudd til tilpasning)	22
6.4 Húsnæðisstyrkur (tilskudd til etablering)	22
6.5 Styrkir til að setja upp lyftur	22
7. Greining á hvaða tekjuhópar standast greiðslumat fyrir startlán	23

1. Almennar upplýsingar um húsnæðisstefnu í Noregi

Framtíðarsýn í norskri húsnæðisstefnu er að bjóða upp á öruggt og viðeigandi húsnæði fyrir alla.

Norska húsnæðiskerfið

Þrjú lykilaðilar starfa saman til að veita Norðmönnum húsnæði; ríkisstjórnin, sveitarfélög og einkaaðilar/fyrirtæki:

- Ríkisstjórnin og Alþingi ákvarða markmið húsnæðisstefnunnar: setja lög, regluramma og veita fjármálaumhverfinu aðhald.
- Husbanken framkvæmir stefnu stjórnvalda, veitir lán, styrki og ráðgjöf og hefur frumkvæði að rannsóknum og þróun húsnæðismála.
- Sveitarfélögin skipuleggja og stuðla að framboði á byggingum og heimila endurbyggingu húsnæðis. Einnig bera þau ábyrgð á því að þeir sem standa höllum fæti hafi aðgang að fullnægjandi og góðu húsnæði.
- Einstaklingar/félög eiga, byggja og stýra sínum eigin húsnæðisverkefnum.

Stöðugleiki á húsnæðismarkaði og í byggingariðnaði, sem og framboð af fullnægjandi húsnæði fyrir alla íbúa, byggir á samstarfi þessara þriggja lykilaðila.¹

Húsnæðis- og byggingardeild ráðuneytis sveitarfélaga og framþróunar (Ministry of Local Government and Modernisation) ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðis- og byggingarstefnu stjórnvalda. Markmiðum þess er náð með fjármálalegum og lagalegum stjórnækjum, þróun samkeppnishæfni, leiðbeiningum og miðlun upplýsinga. Norski Husbanken, Mannvirkjastofnun (the National Office of Building Technology and Administration) og úrskurðarnefnd um leigumál (Rent Disputes Tribunal) vinna öll náið með ráðuneytinu.

Markmið húsnæðis- og byggingarstefnu norskra stjórnvalda eru:

- Að leita leiða til að tryggja að allir landsmenn geti búið í viðunandi og öruggu húsnæði.
- Að byggingarstefnan sé skilvirk og notendavæn.
- Að heimili, byggingar og útirými séu umhverfisvæn og byggji á algildri hönnun.

Ráðuneytið hyggst ná þessum markmiðum með því að:

- tryggja jákvæð skilyrði fyrir skilvirkan húsnæðismarkað.
- byggja upp heimili fyrir þá sem eiga í erfiðleikum að koma sér þaki yfir höfuðið upp á eigin spýtur.
- tryggja sjálfbærni, gæði, öryggi og viðhalda háum viðmiðum þegar kemur að fagurfræðilegum stöðlum í hinu manngerða umhverfi.
- hvetja til uppbyggingar á fleiri heimilum samkvæmt viðmiðum um algilda hönnun.

Helstu tæki til að innleiða húsnæðisstefnuna eru:

¹ <http://husbanken.no/english/about-the-housing-bank/the-housing-banks-role/>

- Húsnæðislöggjöf (the House-building Cooperatives Act, the Housing Cooperatives Act, the Joint Housing Ownership Act).
- Leigulöggjöf (the Landlord and Tenants Act).
- Löggjöf um forkaupsrétt sveitarfélaga (Act relating to the municipal right of pre-emption with regard to apartment blocks).
- Lán, styrkir og annar stuðningur sem Husbanken veitir.

Aðaltæki til að innleiða byggingarstefnuna eru:

- Skipulags- og byggingarlöggjöf
- Byggingareftirlit

Miðlun upplýsinga og leiðbeiningar eru mikilvægar til að ná markmiðum stefnunnar.

Annað mikilvægt atriði í norsku húsnæðisstefnunni er að sporna gegn heimilisleysi með því að bjóða upp á húsnæði fyrir þá sem ekki hafa aðgang að almennum húsnæðismarkaði, þ.e. tekjulágir, flóttamenn, fatlaðir einstaklingar eða fólk sem á í erfiðleikum að koma sér þaki yfir höfuðið af öðrum félagslegum eða fjárhagslegum ástæðum. Í þessu samhengi tekur ráðuneytið þátt í verkefni á vegum Sameinuðu þjóðanna HABITAT, sem hefur það hlutverk að takast á við fátækt og afleiðingar vaxandi þéttbýlismyndunar með því að veita bágstöddum íbúum fullnægjandi húsaskjól.

2. Husbanken

Meginhlutverk Husbanken er að vera aðalstjórnþæki stjórnvalda við innleiðingu og framfylgni stefnu sinnar í húsnæðismálum. Husbanken nýtir fjármálalausnir sem stjórnþæki til að ná markmiðum stefnunnar og fylgist með umfangi þeirra og þróun með reglubundnum hætti til þess að styðja við stefnuna. Mikilvægustu fjármálalausnirnar eru fjármögnunarleiðirnar grunnlán (grunnlán), startlán (startlán), húsnæðisstyrkir (tilskudd) og húsnæðisbætur (bostøtte). Husbanken stýrir einnig bótakerfi til að endurbæta skóla og kirkjur og veitir lán til dagheimila og niðurgreiðslu stúdentagarða. Husbanken er miðstöð stefnumótunar í húsnæðismálum og tekur virkan þátt í að veita upplýsingar og leiðbeiningar með það að markmiði að þróa og efla þekkingu á húsnæðismálum.

Meginmarkmið 1: Vandaðar íbúðir og góðir byggingareiginleikar

Ríkisstjórnin greiðir fyrir uppbyggingu nýs húsnæðis sem hefur stuttan byggingartíma og einfaldar og hagkvæmar byggingaraðferðir. Á sama tíma þarf að gæta að því að fleiri íbúðir og byggingar séu í samræmi við breytta aldurssamsetningu þjóðarinnar þar sem fyrirséð er aukning eldri borgara. Íbúðir þurfa einnig að vera umhverfis- og vistvænar og styðja við stefnu stjórnvalda í umhverfis- og loftslagsmálum. Í því samhengi greiðir ríkisstjórnin fyrir endurbætur á húsnæði með tilliti til nútímaparfa og áskorana í umhverfismálum.

Husbanken býður upp á fjármálalausnir sem styðja uppbyggingu og uppfærslu eldra húsnæðis til að auka gæði íbúðanna, gera þær umhverfis- og vistvænni og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Þörfin fyrir aðgengilegra húsnæði eykst með vaxandi hlutfalli aldraðra.

Styrkir eru veittir til aðlögunar eldra húsnæðis, t.d. með því að setja upp lyftur og gera það aðgengilegt öllum og stuðla að því að íbúar geti búið lengur heima. Husbanken forgangsraðar slíkum stuðningi m.t.t. þarfa.

Meginmarkmið 2: Gera þeim sem eru illa staddir á húsnæðismarkaði kleift að eignast og viðhalda sínu eigin húsnæði.

Í velferðarstefnu í húsnæðismálum (2014-2020) koma fram meginlínur varðandi uppbyggingu félagslegs húsnæðis. Sveitarfélög þurfa að skila samræmdri tölfræði inn í húsnæðisáætlanir til að aðstoða þá sem eru í vanda á húsnæðismarkaði. Husbanken hefur það hlutverk að yfirfara og uppfæra húsnæðisstefnuna.

Barnafjölskyldur og ungt fólk sem eiga erfitt með að fjármagna eigið húsnæði (vanskelige) eru forgangshópar.

1. Ríkisstjórnin vill stuðla að því að sem flestir sem óska eftir að búa í eigin húsnæði geti átt þess kost. Það gerir hún með því að bjóða startlán og húsnæðisbætur (bostøtte) í gegnum Husbanken.
2. Ríkisstjórnin vill bjóða upp á gott framboð af hentugu leiguhúsnæði. Það gerir hún með veitingu styrkja til leiguíbúða og grunnlána (grunnlán).

Meginmarkmið 3: Stuðla að skilvirkri stjórnun í húsnæðis- og byggingariðnaði sem skal miða að því að uppfylla þarfir notenda.

1. Husbanken á að vera stjórnað með skilvirkum hætti og hafa virkt eftirlit með rekstri verkefna. Husbanken á að veita viðeigandi og tímalegar upplýsingar til hugsanlegra notenda á heimasíðu þeirra og leggja reglulega fyrir kannanir varðandi óskir húsnæðiseigenda og leigjenda.
2. Husbanken hefur það hlutverk að aðstoða sveitarfélögin að nýta fjármálatæki stjórnvalda á áhrifaríkan og markvissan hátt.
3. Husbanken á að leggja áherslu á að veita notendavæna og skilvirka rafræna þjónustu.

3. Startlán

Startlán hófu göngu sína í Noregi árið 2003. Startlán eru hagstætt lánaþyrirkomulag sem flest sveitarfélög bjóða upp á og eru fjármögnuð af Husbanken. Sveitarfélög veita lánin og geta haft mismunandi áherslur og stefnur varðandi veitingu þeirra.

Tilgangur kerfisins er að gera þeim fjölskyldum kleift að koma sér þaki yfir höfuðið sem ekki eiga þess kost með lánum á almennum markaði.

Kerfið er drifið áfram af þörf og eigendur íbúðanna þurfa að standast greiðslumat sem byggir á tekjum þeirra og útgjöldum. Yfirleitt er um að ræða kaup á notuðum íbúðum á markaði. Startlán geta einnig nýst til bygginga og endurbóta á húsnæði.

Bankarnir sjá um grunnfjármögnun og sveitarfélögin leggja til startlán upp í fulla fjármögnun. Sveitarfélögin geta einnig fjármagnað íbúðarkaupin að fullu og geta lagt saman startlán og húsnæðisstyrk til að minnka húsnæðisútgjöldin og áhættuna af kaupunum.

Startlán eru tæki til að styðja við þá sem eiga í erfiðleikum með að koma sér þaki yfir höfuðið eða að halda núverandi húsnæði. Startlán eru ætluð þeim sem þurfa á langvarandi fjárhagsaðstoð að halda og hafa ekki möguleika á að safna sér fyrir útborgun og eiga ekki kost á fullri fjármögnun húsnæðis í gegnum banka.

Startlán geta verið:

- fjármögnun að hluta til viðbótar við fjármögnun frá banka.
- full fjármögnun.

Ef umsækjandi getur fengið fjármögnun á almennum markaði að fullu eða að hluta til þarf hann að nýta þá fjármögnun fyrst.

Hópar sem er ætlað að styðja við með startlánunum:

- Ungt fólk sem getur ekki fengið fjármögnun í gegnum banka.
- Fjölskyldur sem hafa einungis eina fyrirvinnu.
- Barnafjölskyldur sem hafa ekki fjárhagslegar forsendur til að koma sér þaki yfir höfuðið.
- Einstæðir foreldrar
- Fatlað fólk
- Flóttamenn
- Einstaklingar sem hafa fengið dvalarleyfi af mannúðarástæðum.
- Fjölskyldur sem eru efnahagslega illa settar.
- Fjölskyldur sem eiga erfitt með að mæta útgjöldum vegna húsnæðiskostnaðar. Endurfjármögnun með startláni getur hjálpað fjölskyldunni að vera áfram með örugga og fasta búsetu.
- Fjölskyldur í almannatryggingakerfinu. Fjölskyldan er með lágar en öruggar og reglulegar tekjur og fær ekki nægjanleg lán hjá hefðbundnum bönkum. Tekjur fjölskyldunnar eru það háar að þær nægja til að greiða af startláni og mæta öðrum nauðsynlegum útgjöldum.
- Íbúðalántakendur í greiðsluvanda: Fjölskyldan er með háa vexti á húsnæðisskuldum og öðrum skuldum og er í hættu að missa eignina á nauðungarsölu. Fjölskyldan

stendur ekki undir greiðslubyrði skulda en getur staðið undir greiðslum startlána og haldið heimilinu með því að endurfjármagna lánin.

- Fjölskyldur sem eru með félagsleg eða heilsutengd vandamál og vantar eigið húsnæði.

Startlán eru veitt til:

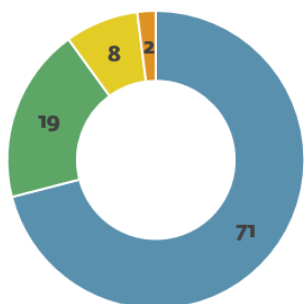
- að kaupa íbúð.
- að kaupa og endurbæta húsnæði.
- að endurbæta/endurfjármagna núverandi húsnæði.
- að fjármagna byggingu nýrrar íbúðar (til viðbótar við bankalán).

Startlán eru venjulega notuð til kaupa á notuðu húsnæði. Árið 2016 átti þetta við um 71% af fjölda lána. Annar mikilvægur tilgangur þeirra er endurfjármögnun á dýrum lánnum, svo að fjölskyldan geti haldið áfram að búa í húsnæðinu. Ákveðin tilfærsla hefur átt sér stað í Noregi milli kaupa og endurfjármögnunar, þar sem hún hefur aukist frá árinu 2015. Þessi þróun bendir til þess að startlánin séu sífellt að verða mikilvægari sem hjálparaðgerð fyrir þá sem eru illa staddir, í samræmi við tilgang reglugerðarinnar. Tekjulág heimili eru sérstaklega viðkvæm fyrir dýrum lánnum og endurfjármögnun með startláni getur verið það sem þarf til að tryggja öruggt húsnæði til langs tíma. Forgangurinn sem barnafjölskyldum er gefinn er góð og árangursrík hjálparaðgerð til að skapa stöðug og góð uppvaxtarskilyrði fyrir börn með kaupum á húsnæði í góðu búsetuumhverfi.²

Startlán má einnig nota til endurbóta og til kaupa samhliða endurbótum, sem getur verið góður kostur fyrir sum heimili. Startlán er einnig veitt í tengslum við styrk til endurbóta. Samsetning startlána og styrks getur t.d. hjálpað fjölskyldum með fötluð börn að komast í viðeigandi húsnæði þar sem kostnaður við endurbætur á húsnæðinu er viðráðanlegur. Startlán sem eru veitt eingöngu til endurbóta hafa færost í vöxt í Noregi á síðustu árum.

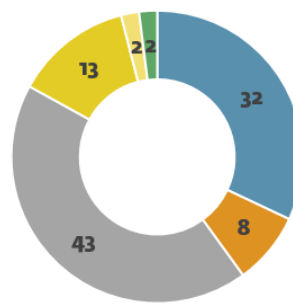
Stærstur hluti þeirra sem fá startlán í Noregi eða 43% flytja úr leiguhúsnæði. Fast á eftir koma þeir sem flytja úr eigin húsnæði eða hafa átt hlut í húsnæðissamvinnufélagi eða 32%, þá flytja 13% úr félagslegu leiguhúsnæði og 8% frá fjölskyldu eða kunningjum.

Hlutall startlána eftir tegund



■ Kaup á íbúð ■ Endurfjármögnun ■ Endurbætur/aðlögun húsnæðis ■ Nýbygging

Húsnæðisaðstæður þegar sótt er um startlán



■ Á eigið húsnæði / í húsnæðissamvinnufélagi ■ Fjölskylda/kunningjar
■ Leiguhúsnæði ■ Félaglegt leiguhúsnæði
■ Án fasts húsnæðis ■ Annað/óþekkt

² 2016 fylgiskjal með ársskýrslu 2016. Vedlegg: Analyse av startlán.

Umsókn um startlán er send til þess sveitarfélags sem umsækjandi óskar eftir að búa í. Sveitarfélög taka ákvörðun um hvort og hversu hátt startlán er veitt. Sótt er um annaðhvort beint hjá sveitarfélögunum eða með rafrænni umsókn hjá Husbanken, sem beinir umsókninni áfram til viðeigandi sveitarfélags.

Fjárhæð startlána

- Fjárhæð startlána ræðst af greiðslugetu í greiðslumati.
- Í greiðslumati er miðað við 6,25% vexti, þ.e. talsvert hærri vexti en koma til með að vera á láninu í upphafi. Þetta er gert til þess að meta hvort umsækjendur standa undir mögulegum greiðslum ef vextir hækka mikið.
- Greiðslugetan ræðst af tekjum að frádregnum mánaðarlegum útgjöldum fjölskyldunnar.
- Startlán geta verið nýtt til að fjármagna að fullu íbúðarkaup eða sem viðbótarfjármögnun við lán á almennum markaði. Þegar um er að ræða nýbyggingu er aðeins hægt að sækja um startlán sem viðbótarfjármögnun.

Lánakjör

- Lánstími allt að 30 ár, í sérstökum tilfellum allt að 50 ár fyrir eigendur leiguhúsnæðis.
- 0,25% vaxtaálag til að mæta rekstrarkostnaði.
- Umsækjandi greiðir sveitarfélaginu fyrir umsýslu lánaafgreiðslunnar.
- Jafngreiðslulán eða jafnar afborganir.
- Afborgunarlaust tímabil í allt að 8 ár frá útgreiðsludegi.
- Vextir eru breytilegir eða fastir í 3, 5, 10 eða 20 ár eða sambland af þessu.
- Yfirleitt eru lán með breytilegum vöxtum. Hægt er að óska eftir láni með föstum vöxtum. Husbanken gefur ekki ráð um hvort vaxtarfyrirkomulagið eigi að velja en bendir á að slíkt mat sé byggt á efnahagsástandi og væntingum um þróun þess.
- Kostnaður tengdur lántöku eykst eftir því sem valinn er lengri lánstími og eftir því sem lengra afborgunarlaust tímabil er valið. Þau tímabil eru ekki í boði fyrir lán til leikskóla, útleiguíbúða, eða lána sem veitt eru með húsnæðisstyrkjum. Eða lána sem veitt eru til heimila sem eru ekki með sterka fjárhagslega stöðu og ef ekki eru horfur á að tekjur heimilisins hækki.
- Upplýsingar um vexti m.v. febrúar 2017³:

	Fast 3 ár	Fast 5 ár	Fast 10 ár	Fast 20 ár	Flytende
Mánaðlige terminer	1,647	1,913	2,462	2,755	1,519
Kvartals terminer	1,650	1,916	2,467	2,761	1,521
Halvárs terminer	1,653	1,921	2,475	2,771	1,524

³ <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/4e7.pdf>

3.1 Umsóknarferli sveitarfélags – umsókn um startlán

Umsókn um startlán er fyllt út hjá sveitarfélagi eða á Netinu hjá Husbanken og áframsend til viðkomandi sveitarfélags. Ferlið er sem hér segir:

1. Umsókn um startlán til sveitarfélags.
2. Umsækjandi þarf einnig að sækja um lán hjá banka.
3. Bankinn og sveitarfélagið geta verið í samskiptum þegar unnið er að umsókn.
4. Sveitarfélagið getur gert kröfu um að niðurstaða greiðslumats bankans liggi fyrir og byggt sína lánveitingu ofan á fjármögnun bankans.
5. Svar við umsókn um startlán hjá sveitarfélagi:
 - Niðurstaða (lánsloforð) og viðtal hjá sveitarfélaginu.
 - Gildir í 6 mánuði.
 - Niðurstaðan getur t.d. verið að viðkomandi geti fengið allt að tveggja milljón króna lán eða 80% af virði húss allt að 1,6 milljón króna lán eða lán til viðbótar við t.d. 80% fjármögnun banka.
6. Umsækjandi sem hyggst kaupa á markaði gerir kauptilboð í samræmi við lánsloforð.
 - Ef viðkomandi kaupir yfir því verði sem kom fram í niðurstöðu umsóknar er það í lagi en hann þarf að leggja fram viðbótarfjármagn.

Í umsókn er farið yfir:

- **Fjárhagslega þætti** – tekjur, útgjöld, eigið fé. Launaseðla, staðfestingu á fjölskylduaðstæðum – fjölda í heimili.
- **Atvinnutengda þætti** – ráðningarsamning, hvort viðkomandi sé í varanlegri eða tímabundinni vinnu.
- **Heilsutengda þætti** – læknisvottorð ef umsókn byggir á heilsutengdum þáttum.
- **Lagalega stöðu í Noregi** – hvort viðkomandi hafi atvinnuleyfi.

Ef umsækjandi hættir að greiða:

- Er skoðuð staða í bankanum.
- Gert samkomulag við vinnuveitanda um að hluti af launum berist beint til Husbanken.
- Farið í uppboðsferli sem tekur að hámarki þrjá mánuði.
 - Getur staðið eftir með skuld umfram markaðsverð.

Ef umsækjandi á í greiðsluvanda:

- Leitar viðkomandi til sveitarfélags – þarf að hafa réttmætar ástæður, t.d. vegna heilsuvanda eða atvinnumissis.
- Getur fengið lánstíma á láni lengdan upp í allt að 50 ár.
- Getur fengið að greiða eingöngu vexti af láninu.
- Getur fengið að greiða lægri vexti af láninu.
- Getur sótt um styrk frá Husbanken til að greiða af láni. Markmið með húsnæðisstyrk er að aðstoða þá sem eiga í erfiðleikum að eignast fasteign eða búa áfram í eigin húsi. Styrkurinn er eingöngu fyrir þá sem búa við mesta erfiðleika og er veittur af sveitarfélögum. Styrkurinn getur verið í formi niðurgreiðslu vaxta.

3.2 Umsóknareyðublað um startlán

- Startlán.
- Startlán og bankalán.
- Styrkur til íbúðarkaupa (tilskud til etablering). Veittur af sveitarfélögum, þarfaðrífinn og eingöngu veittur til þeirra sem eru verst settir.
- Styrkur til breytinga á íbúð, t.d. vegna fötlunar eða til að uppfæra íbúð svo eldra fólk geti búið lengur heima (tilskudd til tilpasning).

1. Umsækjandi

Nafn, heimili, fjöldi barna, heildarfjöldi, fæðingarár barna, heildarfjöldi á heimili, netfang, sími, hjúskaparstaða (gift, sambúð, einstæður, fráskilin/n).

2. Grundvöllur umsóknar

Lánið er nýtt til að kaupa íbúð, til að endurfjármagna íbúð, til endurbóta á íbúð, eða til kaupa á íbúð eftir hjúskaparslit.

Núverandi staða á íbúðarmarkaði: Leigir af sveitarfélagi, leigir á almennum markaði, á eigin íbúð, á hlut í sameiginlegu húsnæði, býr hjá fjölskyldu, vandamönnum, hefur ekki fasta búsetu, býr á stofnun, er í fangelsi, býr í móttökumiðstöð.

3. Upplýsingar um tekjur og eignir

Upplýsingar um tekjur, menntun, atvinnurekanda, föst/tímabundin atvinna, starfsgrein og staða, starfsaldur hjá núverandi atvinnurekanda.

Ef viðkomandi er hjá Tryggingarstofnun tímabundið/varanlegt.

Eignir heimilisins:

Bankainnistæður og reikningar.

Virði bifreiða, báta eða slíks.

Annað.

4. Upplýsingar um fasteign

(gildir ekki ef óskað er eftir fyrirfram samþykki/lánsloforði)

Eigin íbúð:

Íbúðarréttur (borettslag).

Tegund íbúðar: Einbýlishús, raðhús, smáhús, parhús, fjölbýlishús.

Fjöldi herbergja, fermetrastærð, íbúðarnúmer.

Heimilisfang og póstnúmer.

Kaupverð, endurbótarkostnaður, fjárhæð lána, (verditakst).

Tryggingar.

Orkumerking.

5. Ef um er að ræða endurfjármögnun

Upplýsingar um núverandi skuldir.

Lánastofnun, lánsnúmer, fjárhæð, eftirstöðvar, greiðsla pr. mán.

6. Fjármögnunaráætlun

Startlán fjárhæð – lánstími sem óskað er eftir, 5-50 ár. Jafnar afborganir, jafngreiðslulán.

Lán frá banka – lánstími sem óskað er eftir, 5-50 ár. Jafnar afborganir, jafngreiðslulán.

Styrkur til endurnýjunar.

Eigið fé.

Áætluð fjárhæð eigin vinnu á byggingartíma.

Önnur fjármögnun.

Kostnaður, s.s. þinglýsingar og lántökugjöld.

7. Fjárhagsáætlun heimilisins

Öll mánaðarleg útgjöld heimilisins.

Öll lán tilgreind – lánastofnun – fjárhæð – mánaðargreiðsla.

Skuld á kreditkort.

Tryggingar.

Útgjöld til sveitarfélagsins.

Húsaleiga.

Útgjöld vegna leikskóla, skólamötuneytis og íþrótt barna.

Greitt meðlag.

Samgöngukostnaður, kostnaður vegna bifreiðar.

Annar kostnaður.

8. Mánaðarlegar tekjur heimilisins

Tekjur, tryggingarbætur, barnabætur, meðlag, húsnæðisbætur, aðrar tekjur.

Skattar og skattafrádráttur og samtals útborgaðar tekjur.

Tekjur að frádregnum kostnaði þurfa að duga til fyrir framfærslu

Fylgigögn með umsókn:

- Skattframtal síðasta árs.
- Launaseðlar/tryggingarbætur tveggja síðustu mánaða.
- Staðfesting á öðrum tekjum.
- Staðfesting á annarri fjármögnun og eigið fé.
- Afrit af gildu auðkenni.
- Þegar við á:
 - Greiðsluseðlar annarra lána en húsnæðislána.Ef um er að ræða heilsubrest eða fötlun:
 - Læknisvottorð eða skýrsla um félagslega stöðu umsækjanda.Ef um er að ræða kaup á íbúð:
 - Kauptilboð/söluýfirlit.
 - Ástandsskýrsla.Ef um er að ræða byggingu:
 - Lóðarsamningur.
 - Afrit af teikningum.
 - Verksamningar.
 - Áætlun um heildarbyggingarkostnað.Ef um er að ræða skilnað/sambúðarslit:
 - Skilnaðarsamningur, skiptasamningur.
 - Upplýsingar um forræði barna.

4. Vinnsla umsókna um startlán hjá sveitarfélögum⁴

Árangursrík beiting startlána getur haft í för með sér lækkun á kostnaði í félagsþjónustu og lækkun útgjalda tengdum hjúkrunar- og elliheimilum, og fækkað biðlistum eftir félagslegum úrræðum sveitarfélaga.⁵

Samkvæmt niðurstöðu könnunar sem gerð var meðal sveitarfélaga í Noregi árið 2012 er umsóknarferli startlána úthýst til velferðar- og vinnumálastofnunar í um 30% tilfella.

Þegar umsóknarferlið er innan sveitarfélags er lánaákvörðunin í höndum fulltrúa þess í um helmingi tilfella, og að öðrum kosti í höndum stjórnenda eða stjórnámálanna.

Ríflega 60% sveitarfélaga höfðu á árinu 2012 samþykkt vinnureglur til úthlutunar startlána.

- Í 50% tilfella í þeim tilgangi að auka skýrleika og ítarleika reglnanna.
- Í 45% tilfella til að útvíkka umfang húsnæðisstuðnings.

Algengustu skilyrði eða skilmálar sem sveitarfélög hafa sett í reglur um úthlutun startlána:

- Að keypt sé húsnæði í viðkomandi sveitarfélagi.
- Fjárhagslegir mælikvarðar (greiðslugeta umsækjenda).
- Hjá helmingi sveitarfélaga eru kröfur um veðhlutfall.

Helsta gagnrýni á framkvæmd sveitarfélaga við veitingu startlána er skortur á að fjármunum sé forgangsraðað í þágu þeirra verst settu.

Ef íbúð er seld á uppboði, og töpuð krafa án veðs stendur eftir óuppgerð, skipta sveitarfélögin og ríkið tapinu. Sveitarfélagið greiðir fyrstu 25% af töpuðu kröfunni og ríkið greiðir 75% af henni.

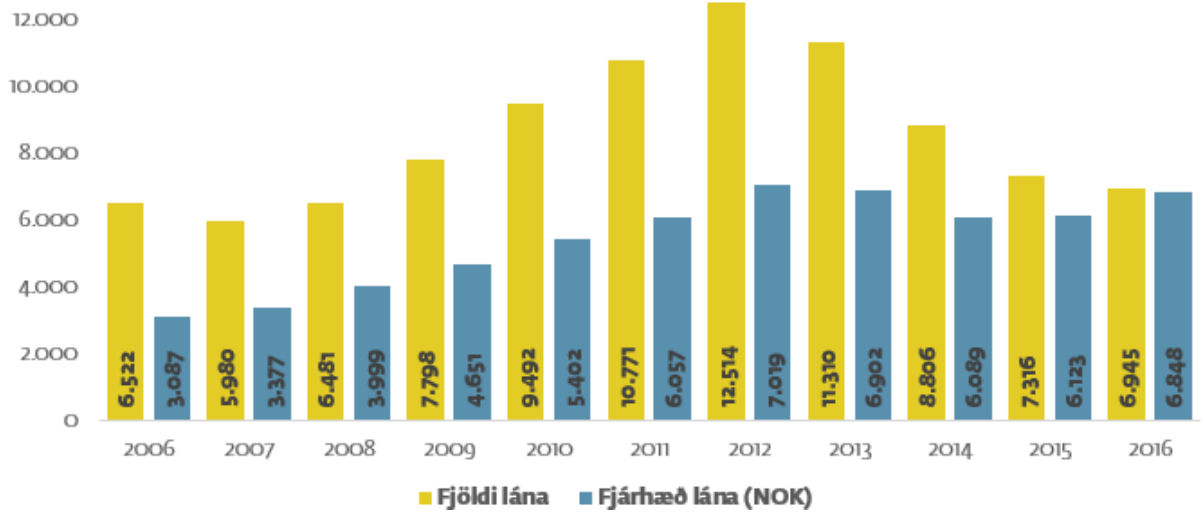
⁴ Proba-rapport 2012. Kommunenes retningslinjer og praksis for startlán. Tekið af:

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Sum/Kommunenenes%20retningslinjer_startlan_sum.pdf

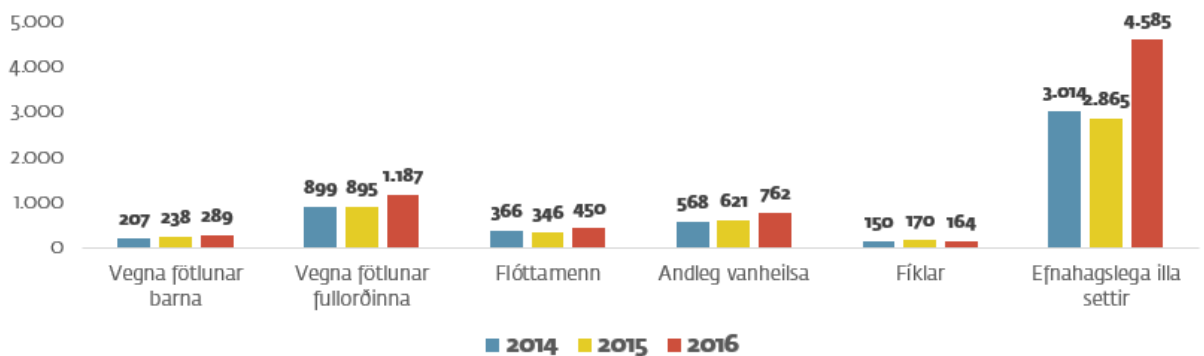
⁵ Astrup, Monkerud, Ruud, Aarland. NIBR-rapport 2015:27. Kommunenes praktisering av startlánsordningen – effekter av den nye forskriften.

5. Tölfræðigögn um startlán⁶

Þróun startlána í fjölda og fjárhæðum á árunum 2006-2016



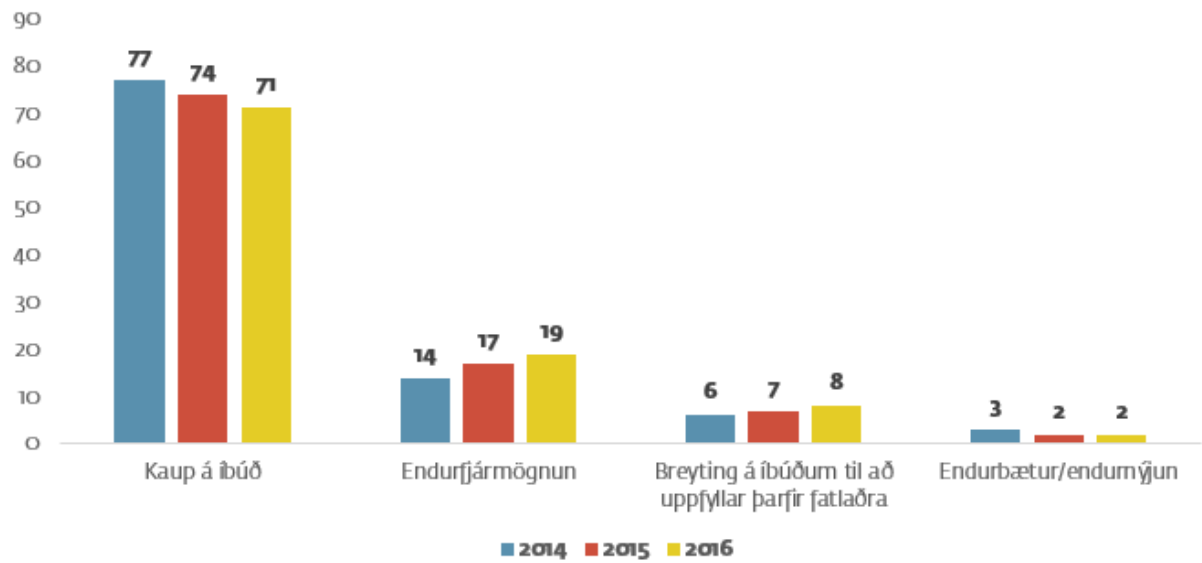
Þróun startlána eftir hópum 2014-2016



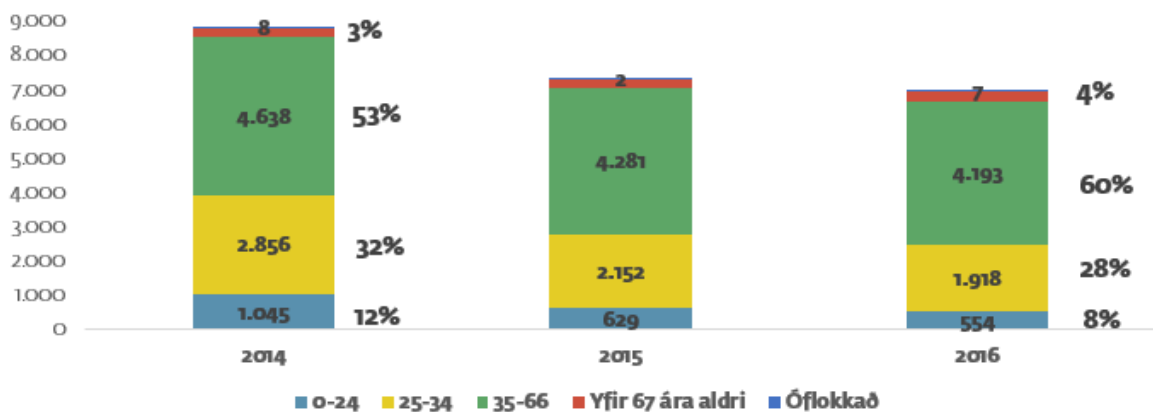
Hóparnir á myndinni hér að ofan skarast að hluta til, þannig að ákveðnir einstaklingar sem hafa fengið startlán hafa verið skráðir í mörgum notendahópum.

⁶ Viðhengi með ársskýrslu 2014 (Vedlegg IV Analyse av startlán). Tekið af: <https://husbanken.no/om-husbanken/arsrapporter/> og óútgefinn viðauki með ársskýrslu 2015 um sama efni.

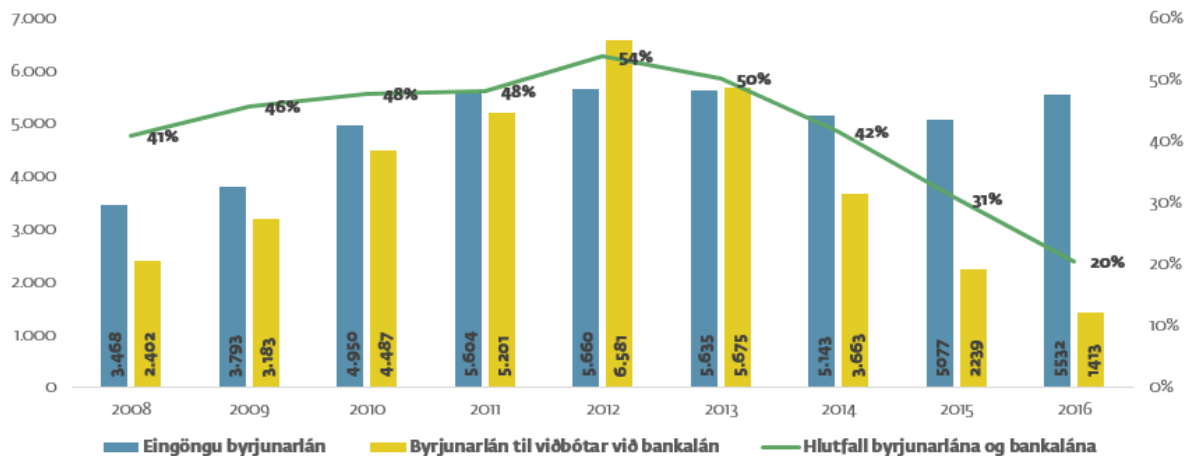
Hlutföll startlána eftir tegund árin 2014-16



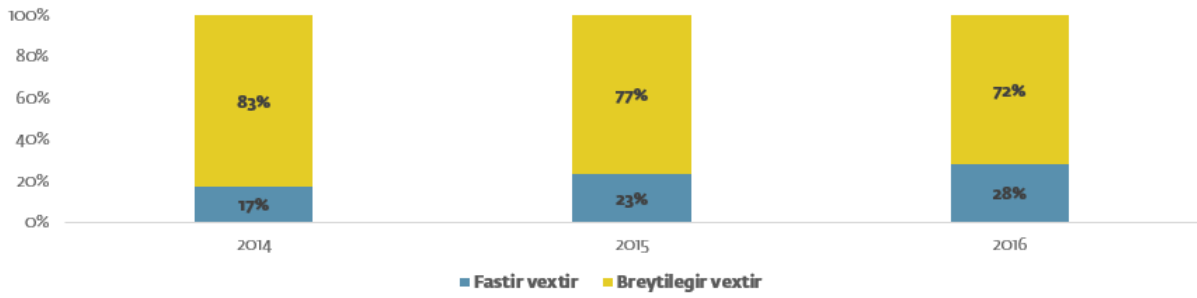
Startlán eftir aldurshópum 2014-2016



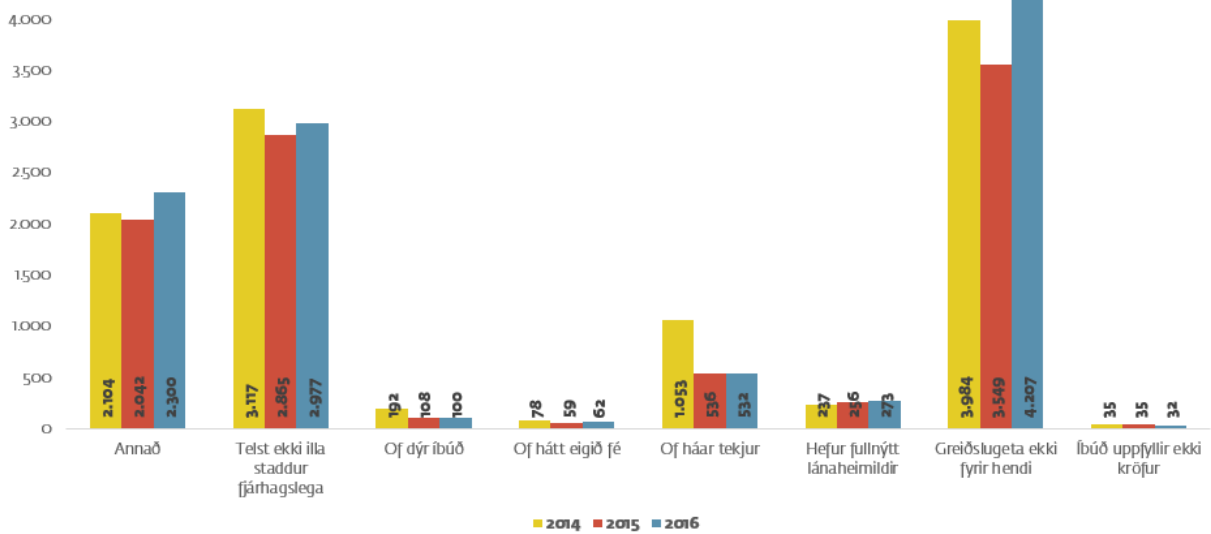
Hlutfall 100% startlána og þeirra sem eru til viðbótar við bankalán



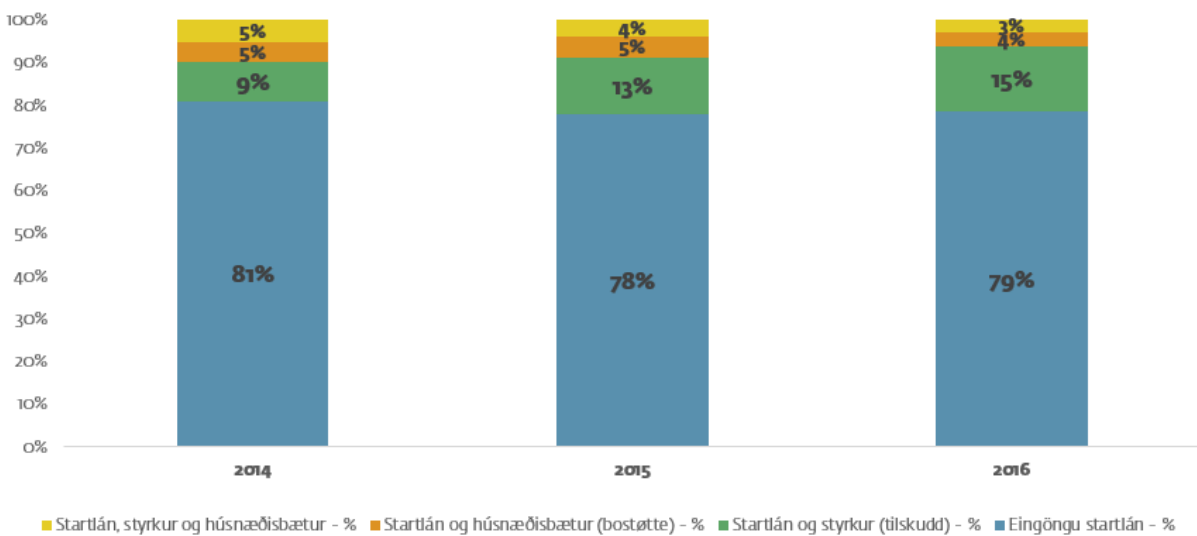
Startlán með föstum eða breytilegum vöxtum



Synjunarástæður 2014-2016



Samspil startlána, húsnæðisstyrkja og húsnæðisbóta 2014-2016



6. Aðrar lánaafurðir Husbanken

Aðrar meginafurðir Husbanken eru húsnæðisstyrkur og grunnlán. Norðmenn hafa einnig lagt til styrki til að setja upp lyftur í húsnæði frá árinu 2008.

6.1 Grunnlán (grunnlån)

Grunnlán Husbanken eru veitt til að stuðla að því að bæta gæði bygginga, auka sjálfbærni⁷ og vistvæni húsnæðisins og auka aðgengi að húsnæðinu (algild hönnun). Allar breytingar á íbúðunum verða að uppfylla byggingareglugerðir og gæðastaðla sem gilda um húsnæði. Hægt er að fjármagna allt að 80% af kostnaði við verkefni nýbyggingar. Grunnlán getur fjármagnað allt að 100% af kostnaði við uppfærslu á eldra húsnæði, svo fremi sem lánið sé innan við 90% af verðmæti fasteignarinnar eftir uppfærsluna.

Grunnlánið er veitt til að uppfæra eða endurnýja eldra húsnæði en er einnig í boði til að byggja nýtt húsnæði. Skilyrði þess að fá grunnlán er að uppfylla reglur um algilda hönnun (Universal design) og kröfur um að húsnæðið teljist umhverfissvænt eða orkusparandi.

Grunnlánið er með hagstæða skilmála og er hentugt fyrir þá sem vilja gera núverandi íbúðir umhverfissvænni og fara í orkusparandi breytingar.

Allir geta sótt um grunnlán. Til að fá lánið þarf viðkomandi að hafa fastar tekjur og viðunandi greiðslugetu.

Umsóknum um grunnlán er forgangsraðað og lögð er áhersla á:

1. lán til leiguíbúða, m.a. til flóttamanna.
2. endurnýjun á félagslegum íbúðum, m.a. fyrir eldri borgara og undir tekju- og eignamörkum.
3. aðrar félagslegar ástæður.
4. aðra uppfærslu á núverandi íbúðum.
5. tilraunaverkefni eða nýjungar.

Lánakjör

1. Lánstími allt að 30 ár, í sérstökum tilfellum allt að 50 ár fyrir eigendur leiguhúsnæðis.
2. Jafngreiðslulán.

⁷ Sjálfbær bygging ...

- er endingargóð og sveigjanleg.
- er hönnuð með líftíma byggingar í huga varðandi umhverfisáhrif og heildarkostnað.
- nýtir rými á hagkvæman hátt.
- tryggir heilnæmt innloft, lýsingu og hljóðvist.
- veldur minni úrgangi á byggingartíma og í rekstri.
- er byggð úr vistvænum byggingarefnum.
- nýtir vel orku, vatn og aðrar auðlindir.
- stuðlar að vistvænum samgöngum og aðgengi fyrir alla.
- stuðlar að vistvænum og hagkvæmum rekstri.

Tekið af: <http://www.fsr.is/samstarf/vistaenarbyggingar/> þann 30.01.2017

3. Grace-tímabil (engar greiðslur) í allt að 8 ár frá útgreiðsludegi.
4. Fastir vextir í 3, 5, 10 eða 20 ár eða breytilegir vextir eða sambland af þessu.
5. Yfirleitt eru lán með breytilegum vöxtum. Hægt er að óska eftir láni með föstum vöxtum. Husbanken veitir ekki ráðgjöf um hvora vextina eigi að velja en bendir á að slíkt mat sé byggt á efnahagsástandi og væntingum um þróun þess.
6. Upplýsingar um vexti m.v. febrúar 2017⁸:

	Fast 3 ár	Fast 5 ár	Fast 10 ár	Fast 20 ár	Flytende
Mánedlige terminer	1,647	1,913	2,462	2,755	1,519
Kvartals terminer	1,650	1,916	2,467	2,761	1,521
Halvárs terminer	1,653	1,921	2,475	2,771	1,524

⁸ Tekið af: <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/4e7.pdf>

6.2 Húsnæðisbætur (bostøtte)

Húsnæðisstuðningur er tekjutengdur stuðningur sem ætlaður er þeim sem hafa lágar tekjur og há húsnæðistengd útgjöld.

Þeir sem geta fengið húsnæðisstuðning eru:

- eldri en 18 ára.
- gegna ekki herskyldu.
- eru ekki námsmenn.

Þeir sem geta samt sem áður óskað eftir húsnæðisstuðningi eru:

- námsmenn með börn.
- nemendur í rannsóknarvinnu eða starfsnámi.
- nemendur sem ekki hafa rétt á láni hjá Lánasjóði námsmanna.
- foreldrar námsmanna sem búa heima.
- foreldrar einstaklings í herþjónustu sem ekki býr heima.
- einstaklingar undir 18 ára og með börn á framfæri.

Húsnæðið

- þarf að vera sjálfstæð íbúð með sérinngangi.
- Verður að innihalda salerni.
- þarf að hafa eldhús og svefnaðstöðu.

Þó að viðkomandi uppfylli ekki ofangreint getur hann samt sem áður sótt um ef hann:

- býr í sambýli (bokollektiv), með öðrum í íbúð á vegum sveitarfélagsins.
- býr í eigin sambýli (privat bokollektiv) þar sem hann er með félagsleg, efnahagsleg eða heilsutengd vandamál, t.d. flóttamenn eða þeir sem hafa þörf fyrir heimaþjónustu.
- Sveitarfélagið þarf að staðfesta að húsnæðið sé hentugt sem sambýli og hentugt fyrir umsækjandann.

Tekjuviðmið

Það skapast ekki réttur til þess að þiggja húsnæðisstyrk ef tekjur eru yfir viðmiðunarmörkum. Þetta gildir óháð því hver húsnæðisútgjöld viðkomandi eru. Tekjur og eignir barna eru ekki tekin með í slíka útreikninga.

6.2.1 Útreikningur húsnæðisbóta

Samþykkt útgjöld

- útgjöld sem heimilið þarf að standa straum af (eigin hluti)

= Samtals * 73,7% = húsnæðisbætur

Útgjöld tengd húsnæði sem hægt er að fá húsnæðisbætur vegna:

- Húsaleiga vegna leiguíbúða.
- Sameiginlegur kostnaður og greiðslur lána (afborganir, vextir og gjöld) til fjármögnunar á íbúðarhúsnæði í búseturéttaríbúð (borettslag).
- Fyrir aðrar íbúðir eru veittar húsnæðisbætur vegna eftirfarandi útgjalda:
 - Rekstrargjalda 12.000 kr. á ári (*82=984.000 ISK).
 - Útgjöld til vaxta, afborgana og gjalda til fjármögnunar á íbúðinni.
 - Útgjöld til sveitarfélaga.
 - Eignarskattur.
 - Lóðarleiga.
 - Útgjöld fyrir upphitun og sameiginleg útgjöld eru fastsett 6.000 kr. á ári. (*84=504.000 ISK) fyrir eldri borgara eða skjólstæðinga félagsþjónustu sem ekki greiða fyrir upphitun eða sameiginleg útgjöld með húsaleigu.

Eigin hluti húsnæðisútgjalda

Eigin hluti húsnæðisútgjalda ræðst af tekjum. Lágmarks eigin hluti er 19.300 NOK (*82=1.582.600 ISK) á ári fyrir alla. Fyrir heimili með samanlagðar tekjur yfir 95.156 verður 16,44% af hinum samanlögðum tekjum sem fara yfir 95.156 NOK bætt við eigin hlutann.

Samanlagðar tekjur yfir 167.557 NOK - þá bætist 0,29 prósentustig við hlutfallið fyrir hvert 1.034 NOK sem bætist við þær.

65% af nettó eignum bætast við tekjur ef þær eru umfram frjálsa eign (fribeløpet)

Í leiguíbúð er frjáls eign (fribeløpet) 250.000 kr. (*82=20.500.000 NOK).

Í eignaríbúð er frjáls eign (fribeløpet) 525.000 NOK (*82=43.050.000 ISK).

Nettó eignir bætast við tekjur í útreikningi húsnæðisbóta. Til tekna telst 65% af hreinni eign heimilisins, að frádreginni frjálsri eign (sem ekki er tekin með í útreikninginn).

6.2.2 Útgjöld í útreikningi húsnæðisbóta

Útgjöld sem lögð eru til grundvallar í útreikningi húsnæðisbóta, taka mið af hvort um er að ræða eigu eða leigu.

Leiguíbúð

- Húsaleiga
- Eldri borgarar og aðrir sem þurfa á félagslegum stuðningi að halda og geta ekki fjármagnað útgjöld til hitakostnaðar með leigunni. Þeir geta fengið 6.000 NOK á ári fyrir hitakostnað.

Íbúðir með sameiginlegan kostnað (borettslag, boligsameier, aksjeleiligheter og obligasjonsleiligheter)

- Sameiginlegur kostnaður.
- Vextir og greiðsla af húsnæðisláni – eingöngu sá hluti lánsins sem er ætlaður til íbúðarkaupa eða nauðsynlegs viðhalds á íbúðinni.
- Eldri borgarar og aðrir sem þurfa á félagslegum stuðningi að halda og geta ekki fjármagnað útgjöld til hitakostnaðar með leigunni geta fengið 6.000 NOK á ári fyrir hitakostnað.

Eigin íbúðir (án sameiginlegs kostnaðar)

- Vextir og greiðsla af húsnæðisláni – eingöngu sá hluti lánsins sem er ætlaður til íbúðarkaupa eða nauðsynlegs viðhalds á íbúðinni.
- Eignarskattur og lóðarleigugjöld.
- Föst fjárhæð vegna rekstrarkostnaðar til utanhúss viðhalds og trygginga á húsnæði⁹. Skattar sveitarfélags eru reiknaðir sjálfkrafa á grundvelli upplýsinga sveitarfélagsins.
- Eldri borgarar og aðrir sem þurfa á félagslegum stuðningi að halda og geta ekki fjármagnað útgjöld til hitunarkostnaðar með leigunni geta fengið 6.000 NOK á ári fyrir hitunarkostnað.

Það er fastsett hámark á húsnæðisútgjöld sem lögð eru til grundvallar í útreikningi og fer eftir hverju sveitarfélagi fyrir sig.

Í Osló gilda eftirfarandi tekjumörk frá janúar 2017. Ekki er hægt að fá húsnæðisbætur nema vera undir þessum tekjum.

Fjöldi á heimili	1	2	3	4	5
Venjuleg íbúð NOK	19.046	21.677	24.407	27.225	30.164
Endurbætt íbúð NOK	19.391	22.089	24.820	27.673	30.580
Venjuleg íbúð ISK	1.561.772	1.777.514	2.001.374	2.232.450	2.473.448
Endurbætt íbúð ISK	1.590.062	1.811.298	2.035.240	2.269.186	2.507.560

⁹ fast sats på 12 000 kr i driftsutgifter til ytre vedlikehold og forsikringer av boligen kommunale avgifter.

6.3 Húsnæðisstyrkur (tilskudd til tilpasning)

Húsnæðisstyrkur þessi er veittur til að hjálpa þeim sem eru fjárhagslega illa staddir til að búa áfram í íbúðinni. Hann gerir eldri borgurum eða íbúum með fötlun kleift að vera heima, eins lengi og hægt er og fá þjónustu á heimilum sínum. Sveitarfélög veita styrkinn og hann byggir á mati á því hvort íbúðin er viðeigandi og uppfylli þarfir fjölskyldunnar.

Húsnæðisstyrkurinn getur verið beinn styrkur eða í formi niðurgreiðslu vaxta.

Styrkurinn er veittur til að mæta eftirfarandi útgjöldum:

- Breyting á lóð til að bæta aðgengi, t.d. vegna hjólastóla.
- Sérstakar festingar í eldhúsi eða á baðherbergi.
- Styrking á byggingu mannvirkja í því skyni að standast álagið á lyftu eða öðrum tæknibúnaði.
- Viðbygging í því skyni að fá nauðsynlegt rými á einni hæð.
- Stækkun inngangs og forstofu, herbergja og ganga.
- Tæknibúnaður til að auðvelda þjónustu í tengslum við sérþarfir.

Husbanken getur krafist endurgreiðslu á styrknum.

6.4 Húsnæðisstyrkur (tilskudd til etablering)

Húsnæðisstyrkur þessi er veittur til að tryggja viðeigandi húsnæði fyrir þá sem eru fjárhagslega illa staddir. Styrkurinn er veittur af sveitarfélögum, þarfaðrífinn og eingöngu veittur til þeirra sem eru verst settir.

Startlán og húsnæðisstyrkur er veitt til:

- Kaupa á nýju eða notuðu húsnæði og endurfjármögnunar lána.
- Yfirleitt veittir sem topplán þegar íbúð er fjármögnuð.
- Fjárhæð styrksins fer eftir fjárhag heimilisins og fjölskyldugerð og hversu háar greiðslur af láni fjölskyldan getur þjónustað.
- Styrkur getur verið veittur til niðurgreiðslna vaxta eða sem topplán.
- Eftirspurn eftir slíkum styrkjum er mikil og er forgangsröðun umsókna breytileg eftir sveitarfélögum.

6.5 Styrkir til að setja upp lyftur (heisinstallasjon)

- Árið 2010 var gerð krafa um lyftu í öllum nýjum íbúðarblokkum sem eru hærri en þrjár hæðir. Um 88% af blokkunum eru byggðar fyrir 2010. Husbanken veitir styrki til uppsetningar á lyftu til eigenda íbúðarhúsnæðis, sem eru a.m.k. 3 hæðir. Styrkurinn er á fjárlögum.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fjöldi verkefna	18	19	13	5	8	19	29	26	23
Fjöldi lyfta	0	11	20	1	10	30	35	35	63
Fjöldi íbúða	0	138	253	18	135	211	436	431	522

7 Greining á því hvaða tekjuhópar myndu standast greiðslumat fyrir startlán.

Gerð var greining á því hve stórir hópar geta átt rétt á startláni, miðað við forsendur Íbúðalánasjóðs og bankanna um greiðslumat. Greiningin er framkvæmd á grunni tekjufimmtunga. Í hverjum þeirra eru 29.518 skattheimili.

Greiningin leiddi í ljós að miðað við efri tekjumörk í neðsta tekjufimmtungi komast tvær fjölskyldugerðir í gegnum greiðslumat ef tekið er 100% startlán hjá Íbúðalánasjóði og miðað við lægstu framfærslu. Þriðji hópurinn, einstæðir foreldrar með tvö börn, er á mörkunum að komast í plús.

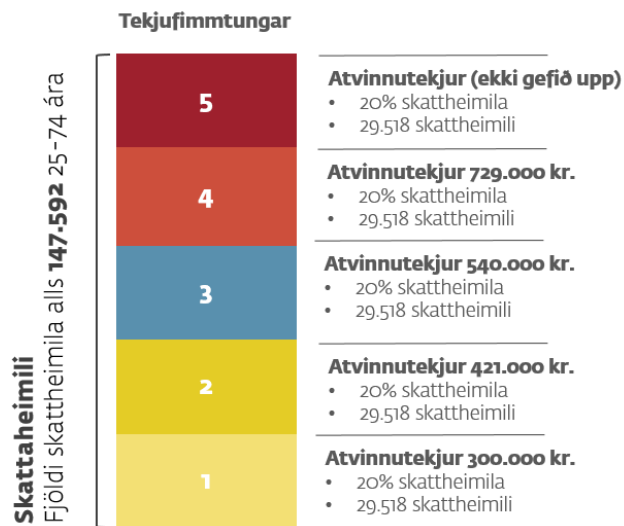
Miðað við efri mörk í næst neðsta tekjufimmtungi komast allir hópar í gegnum greiðslumat ef tekið er 100% startlán hjá Íbúðalánasjóði og miðað við lægstu framfærslu. Ef miðað er við grunnframfærslu Íbúðalánasjóðs komast fjölskyldugerðirnar einstaklingar og hjón með tvö börn í gegnum matið. Hjón með tvö börn komast einnig í gegnum matið ef tekið er grunnlán hjá Íslandsbanka og startlán hjá Íbúðalánasjóði. Hjón með tvö börn og fjögur börn komast í gegnum matið ef miðað er við grunnlán Landsbanka og startlán hjá Íbúðalánasjóði.

Allar fjölskyldugerðir komast í gegnum matið og flestar eiga töluverðan afgang ef miðað er við efri tekjumörk í þriðja tekjufimmtungi.

Ef heimilt væri að séreignasparnaður færi beint inn á greiðslur lána, en ekki inn á höfuðstól, gætu efri tekjumörk allra þriggja tekjufimmtunganna fundið leið sem kemur út í plús.

Tekjufimmtungar

Efri mörk tekna og fjöldi skattheimila í hverjum tekjufimmtungi eru eftirfarandi¹⁰:



¹⁰ Miðað er við gögn frá Hagstofu um atvinnutekjur skattaheimila á aldrinum 25-74 ára.

8.1 Niðurstöður greiðslumats

Afgangur eða vöntun í greiðslumati miðað við dæmi sem byggja á tekjum í efri mörkum fyrstu þriggja tekjufimmtunga. Skattheimili á landinu eru alls 147.592. Í hverjum tekjufimmtungi eru 20% skattheimila, eða 29.518 skattheimili.

Miðað við efri mörk í neðsta tekjufimmtungi	Einstaklingur	Einst. með 2 börn	Hjón með 2 börn	Hjón með 4 börn
100% startlán ÍLS	-7.751	-58.041	-16.030	-129.164
100% startlán ÍLS m.v. 75% grunnframfærslu	15.499	-791	60.970	-20.664
Grunnlán Íslandsbanka og viðbótarlán ÍLS	-61.623	-83.982	-34.972	-133.812
Grunnlán Landsbanka og viðbótarlán ÍLS	-47.104	-57.928	-2.992	-53.526
Miðað við efri mörk í næst neðsta tekjufimmtungi	Einstaklingur	Einst. með 2 börn	Hjón með 2 börn	Hjón með 4 börn
100% startlán ÍLS	39.149	-20.790	83.343	-38.870
100% startlán ÍLS m.v. 75% grunnframfærslu	62.399	36.460	160.343	69.630
Grunnlán Íslandsbanka og viðbótarlán ÍLS	-14.723	-46.731	64.401	-43.519
Grunnlán Landsbanka og viðbótarlán ÍLS	-204	-20.677	96.381	36.767
Miðað við efri mörk í þriðja tekjufimmtungi	Einstaklingur	Einst. með 2 börn	Hjón með 2 börn	Hjón með 4 börn
100% startlán ÍLS	97.239	33.642	170.689	49.475
100% startlán ÍLS m.v. 75% grunnframfærslu	120.489	90.892	247.689	157.975
Grunnlán Íslandsbanka og viðbótarlán ÍLS	43.367	7.701	151.748	38.844
Grunnlán Landsbanka og viðbótarlán ÍLS	57.886	33.755	183.728	119.130

Áhrif þess ef séreignasparnaður færi beint inn á greiðslur lána

Miðað við efri mörk í neðsta tekjufimmtungi	Einstaklingur	Einst. með 2 börn	Hjón með 2 börn	Hjón með 4 börn
100% startlán ÍLS	12.169	-35.161	23.010	-86.164
100% startlán ÍLS m.v. 75% grunnframfærslu	35.419	22.089	100.010	22.336
Grunnlán Íslandsbanka og viðbótarlán ÍLS	-41.703	-61.102	4.068	-90.812
Grunnlán Landsbanka og viðbótarlán ÍLS	-27.184	-35.048	36.048	-10.526
Séreignasparnaður á mánuði	19.920	22.880	39.040	43.000
Miðað við efri mörk í næst neðsta tekjufimmtungi	Einstaklingur	Einst. með 2 börn	Hjón með 2 börn	Hjón með 4 börn
100% startlán ÍLS	63.909	6.930	132.063	13.810
100% startlán ÍLS m.v. 75% grunnframfærslu	87.159	64.180	209.063	122.310
Grunnlán Íslandsbanka og viðbótarlán ÍLS	10.037	-19.011	113.121	9.161
Grunnlán Landsbanka og viðbótarlán ÍLS	24.556	7.043	145.101	89.447
Séreignasparnaður á mánuði	24.760	27.720	48.720	52.680
Miðað við efri mörk í þriðja tekjufimmtungi	Einstaklingur	Einst. með 2 börn	Hjón með 2 börn	Hjón með 4 börn
100% startlán ÍLS	126.759	66.122	228.929	111.675
100% startlán ÍLS m.v. 75% grunnframfærslu	150.009	123.372	305.929	220.175
Grunnlán Íslandsbanka og viðbótarlán ÍLS	72.887	40.181	209.988	101.044
Grunnlán Landsbanka og viðbótarlán ÍLS	87.406	66.235	241.968	181.330
Séreignasparnaður á mánuði	29.520	32.480	58.240	62.200

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Íbúðalánasjóðs og tekjur í I tekjufimmtungi

100% startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur I tekjufimmtungi	300.000	300.000	600.000	600.000
Nettó tekjur	244.853	244.853	449.705	449.705
Meðlag		63.358		
Barnabætur		60.634	32.817	74.904
Til ráðstöfunar alls	244.853	368.845	482.522	524.609
Grunnframfærsluviðmið*	93.000	229.000	308.000	434.000
75% af grunnframfærsluviðmiðunum****	69.750	171.750	231.000	325.500
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	35.000	35.000	35.000	35.000
Afgangur m.v. grunnframfærslu án íbúðar	116.853	104.845	139.522	55.609
Afgangur m.v. 75% grunnframfærslu án íbúðar	140.103	162.095	216.522	164.109

ÍBÚÐ

Kaupverð / fjárhæð 100% láns	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	33.750	43.750	43.750	50.000
Vaxtabætur	33.333	41.667	49.000	49.000
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	124.187	160.802	160.802	183.773
Afgangur/vöntun m.v. grunnframfærslu	-7.751	-58.041	-16.030	-129.164
Afgangur/vöntun m.v. 75% grunnframfærslu	15.499	-791	60.970	-20.664

Séreignasparnaður greiðist inn á höfuðstól og hefur því óveruleg áhrif til lækkunar fyrstu greiðslu

Séreignasparnaðargreiðslur inn á lán - 4%	12.000	12.000	24.000	24.000
Mótframlag vinnuveitanda - 2%	7.920	10.880	15.040	19.000
Heildarfjárhæð séreignasparnaðar inn á lán	19.920	22.880	39.040	43.000
Lækkun á hverri greiðslu á hverjum gjaldþaga	91	104	177	195

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Íslandsbanka og tekjur í I tekjufimmtungi

Grunnlán Íslandsbanka og startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	300.000	300.000	600.000	600.000
Nettó tekjur	244.853	244.853	449.705	449.705
Meðlag		63.358		
Barnabætur		60.634	32.817	74.904
Til ráðstöfunar alls	244.853	368.845	482.522	524.609
Framfærsluviðmið Íslandsbanka****	115.000	221.000	293.000	404.000
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	60.000	60.000	60.000	60.000
Afgangur án íbúðar	69.853	87.845	129.522	60.609

ÍBÚÐ

Kaupverð	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	45.000	58.333	58.333	66.667
Vaxtabætur	33.333	41.667	49.000	49.000
Grunn lán ÍSB: 70% veðsetning, 3,95% vextir til 5 ára, 40 ára lánstími, verðtryggt.	18.900.000	24.500.000	24.500.000	28.000.000
	79.000	102.000	102.000	116.000
Viðbótarlán ÍSB: upp í 80% veðsetning, 4,95% vextir til 5 ára, 25 ára lánstími, verðtryggt.	2.700.000	3.500.000	3.500.000	4.000.000
	16.000	21.000	21.000	24.000
Start-lán / Viðbótarlán ÍLS	5.400.000	7.000.000	7.000.000	8.000.000
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	24.809	32.160	32.160	36.755
Afgangur/vöntun	-61.623	-83.982	-34.972	-133.812

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Landsbanka og tekjur í I tekjufimmtungi

Grunnlán Landsbanka og startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	300.000	300.000	600.000	600.000
Nettó tekjur	244.853	244.853	449.705	449.705
Meðlag		63.358		
Barnabætur		60.634	32.817	74.904
Til ráðstöfunar alls	244.853	368.845	482.522	524.609
Framfærsluviðmið Landsbanka****	91.765	183.730	249.804	310.498
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	60.216	60.216	60.216	60.216
Afgangur án íbúðar	92.872	124.899	172.502	153.895
ÍBÚÐ				
Kaupverð	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	45.000	58.333	58.333	66.667
Vaxtabætur	33.333	41.667	49.000	49.000
Grunn lán LÍ: 70% veðsetning, 3,85% vextir til 5 ára, 40 ára lánstími, verðtryggt.	18.900.000	24.500.000	24.500.000	28.000.000
	77.500	100.500	100.500	115.000
Viðbótarlán LÍ: upp í 80% veðsetning, 4,65% breytilegir vextir, 25 ára lánstími, verðtryggt.	2.700.000	3.500.000	3.500.000	4.000.000
	26.000	33.500	33.500	38.000
Start-lán / Viðbótarlán ÍLS	5.400.000	7.000.000	7.000.000	8.000.000
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	24.809	32.160	32.160	36.755
Afgangur/vöntun	-47.104	-57.928	-2.992	-53.526

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Íbúðalánasjóðs og tekjur í II tekjufimmtungi

100% startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	421.000	421.000	842.000	842.000
Nettó tekjur	294.204	294.204	588.408	588.408
Meðlag		63.358		
Barnabætur		48.534	14.057	47.065
Til ráðstöfunar alls	294.204	406.096	602.465	635.473
Grunnframfærsluviðmið*	93.000	229.000	308.000	434.000
75% af grunnframfærsluviðmiðunum****	69.750	171.750	231.000	325.500
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	35.000	35.000	35.000	35.000
Afgangur m.v. grunnframfærslu án íbúðar	166.204	142.096	259.465	166.473
Afgangur m.v. 75% grunnframfærslu án íbúðar	189.454	199.346	336.465	274.973
ÍBÚÐ				
Kaupverð / fjárhæð 100% láns	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	33.750	43.750	43.750	50.000
Vaxtabætur	30.882	41.667	28.430	28.430
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	124.187	160.802	160.802	183.773
Afgangur/vöntun m.v. grunnframfærslu	39.149	-20.790	83.343	-38.870
Afgangur/vöntun m.v. 75% grunnframfærslu	62.399	36.460	160.343	69.630

Séreignasparnaður greiðist inn á höfuðstól og hefur því óveruleg áhrif til lækkunar fyrstu greiðslu

Séreignasparnaðargreiðslur inn á lán - 4%	16.840	16.840	33.680	33.680
Mótframlag vinnuveitanda - 2%	7.920	10.880	15.040	19.000
Heildarfjárhæð séreignasparnaðar inn á lán	24.760	27.720	48.720	52.680
Lækkun á hverri greiðslu á hverjum gjaldþaga	113	126	222	153

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Íslandsbanka og tekjur í II tekjufimmtungi

Grunnlán Íslandsbanka og startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	421.000	421.000	842.000	842.000
Nettó tekjur	294.204	294.204	588.408	588.408
Meðlag		63.358		
Barnabætur		48.534	14.057	47.065
Til ráðstöfunar alls	294.204	406.096	602.465	635.473
Framfærsluviðmið Íslandsbanka****	115.000	221.000	293.000	404.000
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	60.000	60.000	60.000	60.000
Afgangur án íbúðar	119.204	125.096	249.465	171.473
ÍBÚÐ				
Kaupverð	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	45.000	58.333	58.333	66.667
Vaxtabætur	30.882	41.667	28.430	28.430
Grunn lán ÍSB: 70% veðsetning, 3,95% vextir til 5 ára, 40 ára lánstími, verðtryggt.	18.900.000	24.500.000	24.500.000	28.000.000
	79.000	102.000	102.000	116.000
Viðbótarlán ÍSB: upp í 80% veðsetning, 4,95% vextir til 5 ára, 25 ára lánstími, verðtryggt.	2.700.000	3.500.000	3.500.000	4.000.000
	16.000	21.000	21.000	24.000
Start-lán / Viðbótarlán ÍLS	5.400.000	7.000.000	7.000.000	8.000.000
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	24.809	32.160	32.160	36.755
Afgangur/vöntun	-14.723	-46.731	64.401	-43.519

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Landsbanka og tekjur í II tekjufimmtungi

Grunnlán Landsbanka og startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	421.000	421.000	842.000	842.000
Nettó tekjur	294.204	294.204	588.408	588.408
Meðlag		63.358		
Barnabætur		48.534	14.057	47.065
Til ráðstöfunar alls	294.204	406.096	602.465	635.473
Framfærsluviðmið Landsbanka****	91.765	183.730	249.804	310.498
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	60.216	60.216	60.216	60.216
Afgangur án íbúðar	142.223	162.150	292.445	264.759
ÍBÚÐ				
Kaupverð	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	45.000	58.333	58.333	66.667
Vaxtabætur	30.882	41.667	28.430	28.430
Grunn lán LÍ: 70% veðsetning, 3,85% vextir til 5 ára, 40 ára lánstími, verðtryggt.	18.900.000	24.500.000	24.500.000	28.000.000
	77.500	100.500	100.500	115.000
Viðbótarlán LÍ: upp í 80% veðsetning, 4,65% breytilegir vextir, 25 ára lánstími, verðtryggt.	2.700.000	3.500.000	3.500.000	4.000.000
	26.000	33.500	33.500	38.000
Start-lán / Viðbótarlán ÍLS	5.400.000	7.000.000	7.000.000	8.000.000
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	24.809	32.160	32.160	36.755
Afgangur/vöntun	-204	-20.677	96.381	36.767

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Íbúðalánasjóðs og tekjur í III tekjufimmtungi

100% startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	540.000	540.000	1.080.000	1.080.000
Nettó tekjur	362.409	362.409	710.041	710.041
Meðlag		63.358		
Barnabætur		38.994		28.025
Til ráðstöfunar alls	362.409	464.761	710.041	738.066
Grunnframfærsluviðmið*	93.000	229.000	308.000	434.000
75% af grunnframfærsluviðmiðunum****	69.750	171.750	231.000	325.500
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	35.000	35.000	35.000	35.000
Afgangur m.v. grunnframfærslu án íbúðar	234.409	200.761	367.041	269.066
Afgangur m.v. 75% grunnframfærslu án íbúðar	257.659	258.011	444.041	377.566

ÍBÚÐ

Kaupverð / fjárhæð 100% láns	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	33.750	43.750	43.750	50.000
Vaxtabætur	20.767	37.433	8.200	14.183
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	124.187	160.802	160.802	183.773
Afgangur/vöntun m.v. grunnframfærslu	97.239	33.642	170.689	49.475
Afgangur/vöntun m.v. 75% grunnframfærslu	120.489	90.892	247.689	157.975

Séreignasparnaður greiðist inn á höfuðstól og hefur því óveruleg áhrif til lækkunar fyrstu greiðslu

Séreignasparnaðargreiðslur inn á lán - 4%	21.600	21.600	43.200	43.200
Mótframlag vinnuveitanda - 2%	7.920	10.880	15.040	19.000
Heildarfjárhæð séreignasparnaðar inn á lán	29.520	32.480	58.240	62.200
Lækkun á hverri greiðslu á hverjum gjalddaga	134	148	265	283

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Íslandsbanka og tekjur í III tekjufimmtungi

Grunnlán Íslandsbanka og startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	540.000	540.000	1.080.000	1.080.000
Nettó tekjur	362.409	362.409	710.041	710.041
Meðlag		63.358		
Barnabætur		38.994		28.025
Til ráðstöfunar alls	362.409	464.761	710.041	738.066
Framfærsluviðmið Íslandsbanka****	115.000	221.000	293.000	404.000
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	60.000	60.000	60.000	60.000
Afgangur án íbúðar	187.409	183.761	357.041	274.066

ÍBÚÐ

Kaupverð	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	45.000	58.333	58.333	66.667
Vaxtabætur	20.767	37.433	8.200	8.200
Grunn lán ÍSB: 70% veðsetning, 3,95% vextir til 5 ára, 40 ára lánstími, verðtryggt.	18.900.000	24.500.000	24.500.000	28.000.000
Viðbótarlán ÍSB: upp í 80% veðsetning, 4,95% vextir til 5 ára, 25 ára lánstími, verðtryggt.	2.700.000	3.500.000	3.500.000	4.000.000
Start-lán / Viðbótarlán ÍLS	16.000	21.000	21.000	24.000
5.400.000	7.000.000	7.000.000	8.000.000	
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	24.809	32.160	32.160	36.755
Afgangur/vöntun	43.367	7.701	151.748	38.844

Dæmi miðað við framfærsluviðmið Landsbanka og tekjur í III tekjufimmtungi

Grunnlán Landsbanka og startlán Íbúðalánasjóðs

	Einstaklingur	Einst. með 2 börn**	Hjón með 2 börn**	Hjón með 4 börn***
Brúttó tekjur	540.000	540.000	1.080.000	1.080.000
Nettó tekjur	362.409	362.409	710.041	710.041
Meðlag		63.358		
Barnabætur		38.994		28.025
Til ráðstöfunar alls	362.409	464.761	710.041	738.066
Framfærsluviðmið Landsbanka****	91.765	183.730	249.804	310.498
Dæmigert viðmið	223.000	383.000	519.000	696.000
Rekstur bifreiðar	60.216	60.216	60.216	60.216
Afgangur án íbúðar	210.428	220.815	400.021	367.352
ÍBÚÐ				
Kaupverð	27.000.000	35.000.000	35.000.000	40.000.000
Rekstrarkostnaður íbúðar	45.000	58.333	58.333	66.667
Vaxtabætur	20.767	37.433	8.200	8.200
Grunn lán LÍ: 70% veðsetning, 3,85% vextir til 5 ára, 40 ára lánstími, verðtryggt.	18.900.000	24.500.000	24.500.000	28.000.000
Viðbótarlán LÍ: upp í 80% veðsetning, 4,65% breytilegir vextir, 25 ára lánstími, verðtryggt.	77.500	100.500	100.500	115.000
Viðbótarlán LÍ: upp í 80% veðsetning, 4,65% breytilegir vextir, 25 ára lánstími, verðtryggt.	2.700.000	3.500.000	3.500.000	4.000.000
Start-lán / Viðbótarlán ÍLS	26.000	33.500	33.500	38.000
100% veðsetning, 3,6% fastir vextir, 30 ára lánstími	5.400.000	7.000.000	7.000.000	8.000.000
	24.809	32.160	32.160	36.755
Afgangur/vöntun	57.886	33.755	183.728	119.130

Forsendur

- Miðað er við gögn frá Hagstofu Íslands um atvinnutekjur „Dreifing atvinnutekna eftir kyni og aldri 1990-2015“. Aldur einstaklinga er 25-74 ára. Miðað er við gögn ársins 2015.
- Miðað er við að annað barna sé undir 7 ára aldri þar sem eru tvö börn á heimili og tvö barnanna séu undir 7 ára aldri þar sem fjögur börn eru á heimili.
- Upphæð meðlags 2017 er 31.679 kr. fyrir hvert barn.
- Hjón eru bæði í fullu starfi.
- Vegna launagreiðslna er greitt 4% í lífeyrissparnað, 4% iðgjald í séreignarsjóð og 2.772 kr. félagsgjald. Persónuafsláttur er 52.907 kr. Reiknivél VR er nýtt í útreikningana. <https://www.vr.is/reiknivelar/launasedill-2017/>
- Startlán ÍLS er reiknað m.v. 3,6% vexti, jafngreiðslulán með 30 ára lánstíma.
- Miðað er við reiknivél Landsbanka og Landsbanka við útreikning þeirra lána. <https://www.islandsbanki.is/einstaklingar/lan/husnaedislan/reikna-husnaedislan/> <https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/lan-og-fjarmognun/ibudalan/?Reiknivél=opin>
- Í útreikningum þar sem miðað er við 100% startlán Íbúðalánasjóðs er bæði reiknað miðað við grunnframfærsluviðmið án húsnæðiskostnaðar með samgöngukostnaði og 75% af grunnframfærsluviðmiði í samræmi við 5. mgr. 7. gr. reglugerðar um fasteignalán til neytenda nr. 270/2017¹¹.
- Grunnframfærsluviðmið er reiknað skv. reiknivél Velferðarráðuneytisins¹².
- Barnabætur og vaxtabætur eru reiknaðar skv. reiknivélum rsk. <https://www.rsk.is/einstaklingar/reiknivelar/reiknivél-barnabota/> <https://www.rsk.is/einstaklingar/reiknivelar/reiknivél-vaxtabota/>

¹¹ 5. mgr. 7. gr. reglugerðar um fasteignalán til neytenda nr. 270/2017: „Ef neytandi telur að útgæfin neysluviðmið, viðmið um rekstrarkostnað fasteignar og/eða bifreiðar gefi ekki rétta mynd af útgjöldum hans þá er lánveitanda heimilt að miða útgjöld við rauntölur. Óheimilt er að miða rauntölur um neyslu neytanda við lægri fjárhæð en sem nemur 75% af neysluviðmiði skv. 1. mgr. á hverjum tíma. Óheimilt er að miða við lægri rauntölur um rekstrarkostnað fasteignar en sem nemur 1% af virði fasteignar, skv. 2. mgr. Óheimilt er að miða við lægri rauntölur um rekstrarkostnað bifreiðar en 22.000 kr. á mánuði. Neytandi þarf að rökstyðja af hverju miða á við lægri viðmið en getið er um í 1.-3. mgr. Upplýsingar um frávik frá viðmiðum skal varðveita ásamt öðrum upplýsingum um neytanda.“

¹² Reiknivél Velferðarráðuneytisins <https://www.velferðarraduneyti.is/neysluvidmid/>

Forsendur í reiknivél:

Einstaklingur/hjón með 2 börn – m.v. eitt barn á leikskóla og eitt í grunnskóla (skólamötuneyti + frístund). Búseta – höfuðborgarsvæðið.

Hjón með 4 börn – miðað við tvö börn á leikskóla og tvö í grunnskóla (2 í skólamötuneyti + 2 í frístund). Búseta – höfuðborgarsvæðið.