



RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN

Vedtatt i K-styre 16.12.2014



1. Formål

Startlån skal bidra til at personer med **langvarige** boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Retningslinjene baserer seg på Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) forskrift om startlån fra 01.04.2014.

2. Hvem kan få startlån?

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Hovedregel

Startlån tildeles etter behovsprøving. I vurderingen legges det vekt på:

- a) om det er langvarige problemer med å finansiere eid bolig.
- b) om søker har benyttet mulighetene til sparing innfor de økonomiske mulighetene søkers inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

For å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon kan det gjøres unntak fra hovedregelen under disse forutsetningene:

1. Husstander har barn eller særlige sosiale og helsemessige utfordringer
2. Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsliv
3. Bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger
4. Refinansiering som bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen sin.

Ved tildeling vil de mest vanskeligstilte prioriteres først.

3. Hva kan det gis startlån til?

3.1 Kjøp av bolig

Boligen skal være godkjent som egen boenhet og ligge i Fauske kommune Boligen skal være nøktern i forhold til prisnivået på stedet. Størrelsen på boligen avhenger av husstandens situasjon og boligbehov og blir nøye vurdert. Som hovedregel finansieres ikke boliger med utleie.

For boliger i borettslag vil både kontantdel (innskudd) og andel fellesgjeld utgjøre kjøpesummen bli lagt til grunn for vurderingen.

Kombinasjonen; kjøp og mindre utbedring kan vurderes. Kostnadene både for kjøp og utbedring blir lagt til grunn ved vurderingen. Som hovedregel gis det ikke lån til store utbedringsbehov og ordinært vedlikehold og oppussing.

3.2 Tilpasning av bolig

Kommunen kan gi startlån til tilpasning av bolig som bidrar til at personer med nedsatt funksjonsevne kan bo i egen bolig gjennom hele livet.

Utbedringsarbeidene skal utføres fagmessig og det er en forutsetning at det velges en rimelig utførelse og nøktern standard. Utbedringsarbeidet skal gi boligen en forsvarlig standard og bokvalitet. jfr. for øvrig punkt 3.1.

3.3 Refinansiering

Startlån til refinansiering slik at boligen kan beholdes. Jfr. punkt 2.

Dersom boligen i utgangspunktet er for kostbar for låntakers økonomi bør andre alternativer vurderes; som frivillig salg eller gjeldsordning.

Det er normalt kun boliger innenfor nøkterne areal- og kostnadsrammer som er aktuell ved en eventuell refinansiering. **Samlet lånebeløp må ikke overstige boligens verdi.** Med boligens verdi menes den takst eller verdivurdering som foreligger nært salgstidspunktet.

3.4. Forhåndsgodkjenning

Det kan gis en skriftlig forhåndsgodkjenning på lånesøknaden hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. Godkjenningen er gyldig i tre måneder, men kan forlenges etter avtale.

3.5 Oppføring av bolig

4. Hva det ikke kan gis lån til

- Startlån gis normalt ikke til søkere som har bolig å selge.
- Kjøp og/eller utbedring av landbrukseiendommer.
- Kjøp og/eller utbedring av ideelle andeler. Eiendommen må seksjoneres.
- Kjøp av bolig til utleie eller næringsformål.
- Som hovedregel gis det ikke startlån til arbeidsinnvandrere som ikke er nordiske eller EØS-borgere.
- Personer som har søkt om gjeldsordning eller har inngått avtale i henhold til gjeldsordningsloven av 17.07.92. **I særskilte tilfeller kan en gjøre unntak, for eksempel ved sykdom i husstanden. Kreditorerne må da samtykke i nytt låneopptak og namsmannen må godkjenne ny gjeldsordning.**
- Som hovedregel gis det ikke lån til søkere som har mislighold av gjeld til kommunen og andre kreditorer.

5. Betjeningsevne

Søker må dokumentere at fremtidige inntekter og eventuelle stønader er tilstrekkelig til å betjene renter og avdrag i tillegg til levekostnader. SIFO (Statens institutt for forbruksforskning) sine satser for livsopphold legges til grunn ved beregning av betjeningsevne for startlån. I tillegg foretas det kredittvurdering av søker.

Fraråding benyttes i samsvar med Finansavtalelovens §47 av 1.1. 2000.

Alle søknader behandles individuelt og vil alltid bli skjønnsmessig vurdert.

6. Låneutmåling – finansiering

6.1 Veiledende kjøpesum

Husstand	Kjøpesum
Enslige/Par uten barn	Kr. 1 500 000,- + omkostninger
Enslige med barn	Kr. 1 500 000 - 2 100 000,- + omkostninger
Par med barn	Kr. 2 100 000,- + omkostninger

Veiledende kjøpesum utgjør en hovedregel. Det kan etter en individuell vurdering gjøres unntak.

Det gis ikke startlån hvor kjøpesum overstiger boligens verdi med tillegg av 10 pst. Med boligens verdi; jfr. punkt 3.3 siste linje. Finansiering hos privat kredittinstitusjon skal være prøvd før det søkes om startlån. Avslag fra bank må dokumenteres.

6.2 Toppfinansiering/samfinansiering

Startlån kan gis i kombinasjon med lån i privat bank. Som hovedregel utgjør startlånet en toppfinansiering. Utmålingen av startlånet er avhengig av størrelsen på grunnfinansieringen. Hovedregel vil være en fordeling 85% i bank og 15% i startlån.

6.3 Fullfinansiering

Startlånet kan utgjøre en fullfinansiering. Det vil i hovedsak gjelde søkere med varig lave inntekter og som ikke oppnår finansiering i det private kredittmarkedet. Det bør foreligge avslag fra 2 banker før det vurderes fullfinansiering.

6.4 Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd

Dette gjelder særlig vanskeligstilte husstander med varig lav trygd samt personer på grunn av nedsatt funksjonsevne som er avhengig av nødvendig tilpasning av boligen.

6.5 Kjøpsomkostninger

Kjøpsomkostninger som gebyrer, etablering av sikkerhet, tinglysning, dokumentavgift, depotgebyr kan dekkes av startlånet. Gebyrer for etablering av lån og tinglysning av sikkerhet til andre kredittinstitusjoner tas ikke med i låneberegningen.

7. Sikkerhet

Startlånet gis som gjeldsbrevlån som sikres mot pant i den bebygde eiendommen eller rettigheter i slike eiendommer.

Det er ikke anledning å kreve sikkerhet i form av kausjon.

7.1. Prioritetsvikelse

Som hovedregel foretas ikke prioritetsvikelse foran allerede innvilget startlån. Dersom det er behov for opptak av lån i privat bank i forbindelse med tilpasning av bolig og det kan dokumenteres kan prioritetsvikelse vurderes. **Samlet lånebeløp må ikke overstige boligens verdi.** Boligens verdi; jfr. punkt 3.3 siste punkt.

8. Rente- og avdragsvilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av Departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget.

- Annuitetslån
- Løpetid inntil 30 år. *I særlige tilfeller inntil 50 år.*
- Hovedregel er flytende rente. Fast rente kan vurderes.
- Månedlige terminer
- Ingen avdragsfrihet. *I særlige tilfeller 3-8 års avdragsfrihet.*

9. Gyldighet

Vedtaket (tilbud) om startlån er gyldig i 3 måneder etter at søker er underrettet om vedtaket. Dersom vi ikke hører fra søker eller kjøpekontrakt oppnås innenfor dette tidspunkt annulleres tilbudet.

10. Klageadgang

Det gis klageadgang på vedtak om tildeling av startlån. Klagen må fremmes skriftlig og sendes til Fauske kommune v/Fauske Eiendom KF. Klageinstans er Fauske formannskap v/klagenemnda. Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Jfr. fvl. § 28 og §29.

11. Andre bestemmelser

11.1 Lån mer enn en gang

Startlånet gis i utgangspunkt kun en gang til samme husstand/person.

11.2 Overføring av lån til ny pantesikkerhet

Lånet kan overføres til ny boligetablering/pantesikkerhet. Dette gjelder kun i særlige tilfeller dersom husstanden på grunn av funksjonshemming eller familieførøkelse har behov for en annen bolig. Betjeningsevne i henhold til punkt. 5.

11.3 Debitorskifte

Det kan også vurderes overføring av allerede løpende lån tilknyttet eiendommen til en annen søker ved kjøp av eiendommen. Betjeningsevne i henhold til punkt 5. Dette gjelder spesielt ved reetablering.

11.4 Rapportering

Kommunen rapporterer til Husbanken om bruken av midlene.

11.5 Mislighold av lån

Eventuell bostøtte til dekning av boutgifter kan overdras/transporteres til kommunen dersom lån og eventuelle tilskudd gitt av kommunen i forbindelse med boligformål misligholdes, jfr. bostøttelovens §9 av 01.01.2013.

11.6 Bosatt i kommunen

Det kreves at husstanden bor eller skal bosette seg i kommunen. Husstanden må være registrert-/ eller registrere seg i folkeregisteret. De som allerede bor i kommunen vil bli først prioritert.

11.7 Hjemmelshaver

Kommunen krever at lånsøker er andelseier eller hjemmelshaver til eiendommen.

11.8 Flere husstandsmedlemmer

Dersom det er flere medlemmer i husstanden skal, ved behandling av søknaden, inntekter og utgifter til alle i husstanden legges til grunn.

Når det gjelder ektepar eller samboere skal begge stå som lånsøker/låntaker.

11.9 Dokumentasjoner

For å kunne realitetsbehandle søknad om startlån kreves følgende dokumentasjoner:

- utskrift av siste kjente ligning og selvangivelse for husstanden
- lønnslipp som viser dagens inntekt
- trygdeytelser
- salgsoppgave/takst for leiligheter
- takst og eventuell prospekt over fast eiendom
- annen gjeld (forbrukslån, studielån, billån etc.) som viser restsaldo og månedlig belastning

Retningslinjer for startlån

- uttalelse fra lege eller tjenesteapparatet dersom søknad om lån skal vurderes ut fra disse kriterier.

ved samlivsbrudd

- separasjons- eller skilsmissebevilgning og skifteavtale/fordelingsavtale
- bekreftelse på overskudd ved salg eller deling av tidligere fellesbolig
- avtale om hvem som har den daglige omsorgen for felles barn.

11.10 Mangelfull søknad

Søknader som er mangelfull med hensyn til utfylling og dokumentasjoner vil bli returnert.

Retningslinjene er vedtatt av Fauske kommunestyre i sak K-117/14, 16.12.2014.