

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/1495	
	Arkiv sakID.: 10/2761	Saksbehandler: Ing-Mari Nilsen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 018/11	FORMANNSKAP	Dato: 28.02.2011
016/11	KOMMUNESTYRE	10.03.2011

### OPPTAK AV STARTLÅNSMIDLER FRA HUSBANKEN TIL VIDEREFORMIDLING FOR 2011

Vedlegg: \*Svar på søknad om startlån fra Husbanken, region Bodø, datert 11.01.2011 ref 2011/706-2 610/15320758.

\*Artikkel fra Husbanken vedr bruk av startlån i 2010

#### Sammendrag:

Fauske utbetalte ca. 9.4 millioner kroner i startlån i 2010. I tillegg er det gjort vedtak på startlån med inntil 1 million kroner som ikke er utbetalt samt forhåndsgodkjenninger på 630 000 kroner. Av den totale utbetalingen utgjorde ca. 70% fullfinansiering og ca. 30% toppfinansiering. Ca 22% gjaldt tilpasninger/utbedringer av boligen, ca 7% refinansiering, ca. 4% nybygg og ca. 67% kjøp av bolig/leilighet. Det ble gitt 8 avslag på startlån som hovedsakelig er begrunnet med manglende betjeningsevne, ikke i målgruppen for startlån og at boligen er for stor og kostbar i forhold til husstandens behov og økonomi.

Fortsatt er det stor etterspørsel etter startlån. En del gjelder forhåndsgodkjenninger, refinansiering og til kjøp av bolig. Av disse søknadene er det både topp og fullfinansiering som det søkes om. Økt press på startlån kan forklares med at bankenes utlånspolicy er "strengere". I de tilfeller der gis toppfinansiering har kommunen et godt samarbeid med de lokale bankene.

Hovedintensjonene med startlån er at det skal være et supplement til de private bankene og primært en toppfinansiering. Men ut fra utbetalingene for 2010 i Fauske kommune utgjorde inntil 70% fullfinansiering. Hvis låneutmålingen av startlån utgjør en større andel av fullfinansiering bør det kanskje gjøres nye vurderinger av bruken og større opptak av startlånsmidler. Får husstanden ikke boliglån i privat bank, er husstanden definert som vanskeligstilt på boligmarkedet mener Husbanken. I vedlagte artikkel fremkommer det at det har vært en stor økning av startlån i region Bodø.

Ved utgangen av 2010 hadde Fauske kommune en låneportefølje på ca. 38 millioner kroner fordelt på 198 lån og 30 tilskudd.

Porteføljen inneholder også tidligere etableringslån. Startlån ble innført januar 2003. Fauske kommune har ikke hatt noen tap på lånene siden startlån ble innført. Tapsrisikoen fordeles med 25 prosent av startlånets restgjeld på tapstidspunktet av kommunen, staten tar tapsrisikoen for de siste 75 prosentene.

Da søknadsfristen for startlån fra Husbanken var 11.01.2011 har rådmannen sendt søknad med forbehold om kommunestyrets godkjenning.

---

### **Saksbehandlers vurdering:**

Etterspørselen etter startlån er stadig økende. Hvis denne trenden forsetter i 2011 er det behov for større opptak. Basert på erfaringer, boligmarkedet i Fauske og utbrukte midler for 2010 på ca 4 millioner kroner, anser vi ut fra en totalvurdering et nytt opptak på 10 millioner kroner som tilstrekkelig. Dersom behovet skulle tilsi det kan Fauske kommune, i henhold til Husbanken, søke om tilleggsbevilgning.

---

### **INNSTILLING :**

Fauske kommunestyre godkjenner nye opptak av startlånsmidler fra Den Norske stats Husbank til videreformidling for 2011 på kroner 10 000 000.

---

### **FOR-018/11 VEDTAK- 28.02.2011**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:**

Fauske kommunestyre godkjenner nye opptak av startlånsmidler fra Den Norske stats Husbank til videreformidling for 2011 på kroner 10 000 000.

---

Ragnar Pettersen  
rådmann

Vår saksbehandler  
Lena Elisabeth Jørgensen

Vår dato  
28.01.2011

Deres dato  
11.01.2011

Telefon

Vår referanse  
2011/706-2  
610/15320758

Deres referanse

Fauske kommune

Postboks 93  
8201 Fauske

Fauske kommune	
SER	Saksb. MN
1/2-11	
Klassering	
LID	S. ID
11/1158	10/2761

### Svar på søknad om startlån 2011 - Fauske kommune

Vi viser til søknad datert 11/01/2011. Husbanken har den 28/01/2011 bevilget kommunen

**Kr 10.000.000**

Vedlagte betalingsplan og låneavtale er satt opp i samsvar med kommunens ønske i søknaden.

Alle lån utbetales med flytende rente. Dersom det er søkt om fast rente, vil tilleggsavtale for fast rente oversendes sammen med utbetalingsbrevet. Kommunen kan da velge mellom fastrenten på utbetalingsdato og de to påfølgende måneders fastrenter.

### Ytterligere lån

Kommunen kan søke om flere tilleggsbevilgninger i løpet av året for videretildeling.

### Utbetaling av lånet

Undertegnet låneavtale og bekreftelse på kommunestyrets lånevedtak sendes til **Husbanken, Postboks 1404, 8002 BODØ.**

Hvis kommunen i henhold til kommuneloven § 60 nr1 (bokstav a-d) er oppført i registeret for godkjenning og kontroll, må også fylkesmannens godkjenning være mottatt før utbetaling.

### Regelverk

Det forutsettes at midlene videretildeles i samsvar med forskrift om startlån og Husbankens retningslinjer. Husbankens retningslinjer ligger på [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no). Kommunen vil fortsatt stå fritt til å vedta egne retningslinjer så fram de ikke strider mot Husbankens retningslinjer. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

Det gjøres oppmerksom på at dersom kommunen tar rentemargin og/eller gebyr, skal ikke disse overstige kommunens reelle kostnader.

## Rapportering

Kommunen skal rapportere om bruken av startlånet. Husbanken har utviklet et elektronisk saksbehandlingsverktøy (startSak) som legger til rette for automatisk rapportering. Hvis kommunen ikke velger å benytte startSak må startlån rapporteres som enkeltsak i startRap.

## Kontroll

I henhold til bevilgningsreglementets § 10 kan Husbanken og Kommunal- og regionaldepartementet iverksette kontroll med at midlene tildeles og forvaltes i henhold til retningslinjene.

I henhold til ESAs retningslinjer for statsstøtte, part VI: Rules on public service compensation, plikter Husbanken å føre følgende kontroll:

På bakgrunn av rapportering fra kommunen skal Husbanken kontrollere at støtten som blir gitt til kommunen, blir nyttet i tråd med regelverket for startlån samt dette bevilgningsbrevet. Slike kontroller skal foretas for å sikre at startlånet ikke åpnes opp for personer som ikke omfattes av formålet med startlånet.

På bakgrunn av rapportering fra kommunen skal Husbanken kontrollere at det ikke blir utbetalt overkompensasjon til kommunen. Dersom det gis overkompensasjon er kommunen forpliktet til å tilbakebetale midlene til Husbanken så fort som mulig.

For kommunen innebærer dette at kommunen nå må rapportere til Husbanken hvilket påslag de legger på startlånet. Dette gjelder både prosentpåslag og eventuelt andre påslag. Dette må gjøres minst en gang per år og ved eventuelle endringer i påslagene.

Vi ber dere å opplyse/rapportere om dette samtidig med øvrig rapportering på startlånet, dvs ved hvert årsskifte. Rapporteringsplikten skjer fom bevilgning for 2009.

## Informasjon

Vi viser også til våre nettsider [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no) der kommunen kan søke ytterligere informasjon.

Med hilsen  
HUSBANKEN

  
Ann-Karin Bergland  
Avdelingsdirektør

  
Lena Elisabeth Jørgensen



Undertegnede **Fauske kommune**, org.nr. **972418021**,  
erkjenner å skylde Husbanken, org.nr. 942114184,

**kr 10 000 000,- timillionerkroner.**

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget. For tiden fastsettes renten på grunnlag av renteutviklingen i markedet. Stortinget kan endre retningslinjene.

#### **Rentevilkår**

Flytende rente - nominell rente 2,7 % pr. år. - effektiv rente 2,73 % pr. år.

Den oppgitte renten er gyldig fram til neste justering. Den flytende renten i Husbanken kan endres inntil seks ganger i året. Renten beregnes og forfaller til betaling etterskuddsvis. I beregning av effektiv rente inngår for tiden termingebyr. Effektiv rente beregnes i samsvar med Forskrift om låneavtaler.

Husbanken kan ensidig endre renten på grunnlag av renteutviklingen i markedet og/eller etter vedtak av departementet eller Stortinget. Ved renteendringer reguleres terminbeløpet slik at avtalt løpetid opprettholdes. Renteendringer varsles minst 6 uker før iverksettelse. Renteendringer, som skjer før lånet er utbetalt, må låntaker selv holde seg orientert om på [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no) eller ved å kontakte Husbanken.

#### **Nedbetalingsvilkår**

Lånet gis som annuitetslån med avdragsfri periode på 5 år og en total løpetid på 30 år. Etter avtale med Husbanken kan nedbetalingsvilkårene eventuelt endres. Ytterligere opplysninger om nedbetaling av lånet framgår av vedlagte betalingsplan.

Renter og avdrag betales uoppfordret innen forfallsdager som banken bestemmer. Lån med flytende rente kan til enhver tid innfris helt eller delvis uten at det påløper ekstra kostnader.

#### **Gebyrer**

Hver termin belastes med et gebyr. Gebyret er for tiden kr 30,-.

Husbanken kan ensidig endre og innføre nye gebyrer når endringen er saklig begrunnet ut fra endringer i bankens kostnader eller i omlegging av bankens gebyrstruktur. Endringer varsles minst 6 uker før iverksettelse.

#### **Forsinket betaling**

Innbetalinger anses først å være skjedd når beløpet er godskrevet Husbankens konto. Betales ikke renter og avdrag i rett tid, skal det fra forfall svares forsinkelsesrente fastsatt med hjemmel i forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976.

#### **Låntakerens plikter**

- Låntakeren forplikter seg til å oppfylle de vilkår som fremgår av tilsagn/bevilgningsbrev og låneavtale.
- Boligen(e) må brukes som helårsbolig av en selvstendig husstand..
- Uten Husbankens samtykke må ikke boligen(e) ombygges eller påbygges de 5 første årene etter lånets utbetaling.

#### **Husbankens rett til å kreve full innfrielse**

Husbanken har rett til å kreve full innfrielse straks hvis

- låntaker vesentlig misligholder låneavtalen
- det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger til Husbanken som låntaker forsto eller burde ha forstått kunne ha vesentlig betydning for Husbanken

Dersom låntaker ikke straks betaler Husbankens kostnader, herunder gebyrer ved eventuell inndrivelse av gjelden (purregebyr og lignende), kan banken belaste lånekontoen for utgiftene eller kreve utgiftene dekket på annen måte.

### **Aksept av lånevilkår**

Vedlagt betalingsplan er en del av låneavtalen. Undertegnede bekrefter å ha mottatt betalingsplan.

Denne låneavtalen er utferdiget i to eksemplarer hvorav låntaker beholder det ene. Undertegnede aksepterer med dette vilkårene i denne avtalen.

-----

(Sted)

-----

(Dato)

-----

(Stempel og underskrift av ordfører)

-----

(Gjentas med blokkbokstaver)

Dersom andre enn ordføreren undertegner avtalen, skal det legges ved dokumentasjon som viser at vedkommende kan forplikte kommunen.

#### **Ved retur av låneavtalen skal kommunen legge ved:**

Utskrift av kommunestyrets lånevedtak datert ....., sak nr.....

Kopi av Fylkesmannens godkjenning datert ....., hvis kommunen i henhold til kommuneloven §60 nr. 1 er oppført i registeret om betinget godkjenning og kontroll.

Vedlegg:   Betalingsplan

**Husbanken**

Alle skal kunne bo godt og trygt

Du er her: [Hovedsiden](#) » [Lån](#) » [Startlån](#) » [Nesten 300 millioner i startlån](#)

## Nesten 300 millioner i startlån

I 2010 tok kommunene i Nordland og Sør-Troms opp 278 millioner kroner i startlån av Husbanken -15 prosent mer enn året før. Dermed får flere kjøpt bolig.

Startlån er et Husbanklån som formidles via kommunene til personer som - av ulike årsaker - ikke får boliglån i privat bank. I 2010 lånte Husbanken ut over 278 millioner kroner til kommuner i Nordland og Sør-Troms. Det er ei økning på 15 prosent fra året før. Fra 2008 til 2009 økte startlånforbruket med 50 prosent.

### Flere kan kjøpe bolig

- Dette betyr at flere innbyggere får boliglån fra sin kommune og dermed anledning til å eie sin egen bolig. Det er vi i Husbanken glade for, sier regiondirektør i Bodø, Mona Liss Paulsen.



**NÅR UT MED LÅN:** Ann-Karin Bergland og Mona Liss Paulsen i Husbanken. (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)

Kommunene søker Husbanken om startlånmidler som de låner ut videre til innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

### Hvem kan søke?

Vanskeligstilte på boligmarkedet kan være aleneforsørgere, funksjonshemmede, enslige forsørgere, flyktninger, unge i etableringsfasen, folk som reetablerer seg etter samlivsbrudd, folk som har solgt boligen sin med tap og mistet egenkapitalen sin, eller folk som kan berge boligen fra å gå på tvangsauksjon gjennom refinansiering med startlån.

Får du ikke boliglån i privat bank, er du per Husbankens definisjon vanskeligstilt på boligmarkedet. Da bankene innskjerpet sin utlånspolitikk under finanskrisen i 2008 og 2009, ble det plutselig mange flere vanskeligstilte på boligmarkedet.

Du kan søke startlån hos din kommune hvis du har betjeningsevne, men møter skepsis i din private bank. Hvis for eksempel banken kun går med på å finansiere 80 prosent av boligkjøpet, vil ofte kommunen gå inn med de siste 20 prosentene.

### Kommunene bestemmer

- Kommunene bestemmer selv hvor stor ramme de vil ha, hvem som kan få startlån og hvor mange prosent av

boligkjøpet kommunene vil finansiere. Det vil derfor eksistere ulik praksis rundt om i kommunene, forklarer leder av Husbankens ressursseksjon i Bodø, Ann-Karin Bergland.

Kommunene i Nordland og Sør-Troms har åpenbart fått øynene opp for startlånet nå.

- Vi tror at økninga i startlånforbruket skyldes en kombinasjon av økt behov grunnet finanskrisen, målrettet informasjonsarbeid overfor publikum og vellykket påvirkningsarbeid fra vår side overfor kommunale beslutningstakere, sier Paulsen.

#### **Forebygg med startlån**

Hun oppfordrer kommunene om å bruke startlånet til å forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet.

- Det er billigere for kommunene å hjelpe innbyggere med betjeningsevne på fote gjennom et boliglån, enn det vil være å skaffe dem kommunal bolig, minner hun om.

#### **Startlånutbetalinger fra Husbanken region Bodø:**

2008: 160 mill

2009: 241,5 mill (økning på over 50 %)

2010: 278,3 mill (økning på over 15 %)

Opprettet: 09.02.2011 - Sist oppdatert: 09.02.2011