

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN I IBESTAD KOMMUNE

1. *Formål*

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Som hovedregel gis startlån i tillegg til banklån, dvs. at låntaker låner et beløp i egen bank (grunnfinansiering), og får låne resten i kommunen (toppfinansiering).

Startlån er underlagt bestemmelser i Finansavtaleloven og Husbankens retningslinjer for startlån. I hht. Husbankens retningslinjer for startlån, kan kommunen utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres forutsatt at disse ivaretar formålet og hovedintensjonene for ordningen.

Husbankens veileder for kommunal saksbehandling av startlån og tilskudd til etablering og tilpasning av bolig m.m. skal legges til grunn ved behandling av søknader, men disse retningslinjer går foran Husbankens veileder dersom det er avvik mellom retningslinjer og veileder.

2. *Hvem kan få lån*

Startlån er en behovsprøvd låneordning og kan gis til følgende grupper:

- ✓ unge i etableringsfasen
- ✓ barnefamilier
- ✓ enslige forsørgere
- ✓ personer med nedsatt funksjonsevne
- ✓ flyktninger
- ✓ personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag
- ✓ andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være låntakere.

3. *Forutsetninger for å få lån*

- 3.1. Søker må ha problemer med å få finansiert boligen i privat bank.
- 3.2. Søker må ha vært i kontakt med private banker og undersøkt mulighetene for å få finansiert deler av lånet til bolig der. Det skal legges fram dokumentasjon på avslag om lån fra søkers faste bankforbindelse.
- 3.3. Søker må kunne betale renter og avdrag på lånet og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold. I vurdering av nødvendig beløp til livsopphold anvender kommunen veiledende livsoppholdssatser som er utarbeidet av Statens Institutt for forbruksforskning (SIFO) samt at kommunen som hovedregel anvender Husbankens til enhver tid gjeldende kalkulasjonsrente ved vurdering av størrelse på lån.
- 3.4. Søker må kunne dokumentere tilstrekkelig fremtidig betjeningsevne. Det foretas en individuell vurdering av om midlertidige ytelser som for eksempel arbeidsavklaringspenger og overgangsstønad m.fl. kan godkjennes med tanke på å dokumentere tilstrekkelig fremtidig betjeningsevne.
- 3.5. Boligen må være egnet for husstanden og være rimelig i forhold til prisnivået på stedet.
- 3.6. Boligen må ligge i kommunen

I hht. Finansavtaleloven § 47 er kommunen pålagt å fraråde låntaker å oppta lån når det på avtaletidspunktet er klart at låntaker ikke har økonomisk evne til å betjene lånet.

På bakgrunn av at startlånsordningen er en låneordning for vanskeligstilte, vil alle tilsagn om lån vise til denne bestemmelsen og tilsagnet vil også opplyse om hvilke faktorer som er årsak til at opptak av lån frarådes.

Kommunen er også i hht. Finansavtaleloven § 46 b pålagt å foreta en kredittvurdering før det inngås låneavtale. En kredittvurdering i hht. denne bestemmelsen krever ikke at det innhentes opplysninger fra et kredittopplysningsfirma, men kommunen kan når den mener det er nødvendig, foreta en kredittsjekk for å få tilstrekkelige opplysninger om søkers økonomiske situasjon.

4. Hva kan det gis lån til

- 4.1. Kjøp av bolig – hovedregelen er at en privat bank finansierer deler av boligen og kommunen toppfinansierer med startlån. Kommunen kan imidlertid også fullfinansiere.
- 4.2. Utbedring av bolig – søker må ved søknad om lån til utbedring fremlegge kostnadsoverslag på utbedring som søkes finansiert
- 4.3. Refinansiering av dyre boliglån hvis det er nødvendig for å kunne bli boende i boligen. Besparelsen skal dokumenteres.
- 4.4. Tilpasning av boligen med tanke på funksjonshemming.
- 4.5. Oppføring av bolig – startlån kan benyttes til toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- 4.6. Forhåndsgodkjenning – kommunen kan gi en skriftlig bekreftelse på at lånsøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. Forhåndsgodkjenningen har maks 6 måneders gyldighet.

5. Hva/hvem det ikke normalt gis lån til

- 5.1. Det gis ikke lån til refinansiering av forbrukslån.
- 5.2. Kjøp eller utbedring av ideelle andeler. Eiendommen må eventuelt seksjoneres i samsvar med eierseksjonsloven.
- 5.3. Søker som tidligere har mottatt startlån, kjøpslån og etableringslån.
- 5.4. Søker som har gjeld til kommunen på grunn av tidligere mislighold av boliglån og/eller boligtilskudd. I vurderingen vil det også legges vekt på betalingsmislighold overfor andre kreditorer.
- 5.5. Søker som har søkt om gjeldsordning eller har inngått gjeldsordningsavtale i henhold til gjeldsordningsloven.

6. Låneutmåling – finansiering

6.1. Toppfinansiering

Startlån gis normalt i kombinasjon med lån i privat bank. Kommunen gir som hovedregel toppfinansieringen. Grunnfinansiering i bank skal være prøvd og startlånet reduseres i forhold til bankens tilbud om grunnfinansiering.

Hovedregel vil være en fordeling: 80 % lån i bank og 20 % startlån ved kommunen.

6.2. Fullfinansiering

Kommunen kan også fullfinansiere boligen med startlån. Dette vil hovedsakelig omfatte søkere med varig lave inntekter og som ikke oppnår finansiering i det private kredittmarkedet.

6.3. Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd

I særskilte tilfelle kan kommunen fullfinansiere boligen med startlån i kombinasjon med boligtilskudd. Dette gjelder særlig vanskeligstilte husstander med varig lav trygd.

6.4. Kjøpsomkostninger

Kjøpsomkostninger kan inkluderes i startlånet.

7. **Rente- og avdragsvilkår**

7.1. Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens til enhver tid gjeldende flytende rente- og avdragsvilkår med tillegg av 0,25 % rente til dekning av administrative kostnader.

7.2. Maks nedbetalingstid er 20 år

7.3. Ingen avdragsfri periode.

7.4. Normalt vil det være 2 terminer pr. år.

7.5. Låntaker betaler tinglysningsutgifter.

8. **Sikkerhet for lånet**

Ved startlån fastsetter kommunen selv hvilken sikkerhet som skal kreves. Det vil normalt kreves at kommunen får pant i boligen eller sikkerhet i adkomstdokumentene til boligen.

Startlånet bør ikke være høyere enn at lånet er sikret innenfor antatt markedsverdi på boligen. Ved toppfinansiering, godtar kommunen 2. prioritets pantesikkerhet.

9. **Overføring av lån til ny pantesikkerhet**

Lånet kan som regel overføres til ny pantesikkerhet. I særlige tilfeller når husstanden pga. funksjonshemming eller familieforøkelse har behov for en annen bolig kan kommunen samtykke til en slik overføring. Det forutsettes at gevinsten ved salg av bolig benyttes som egenkapital i forbindelse med anskaffelse av den nye boligen.

Rådmannen er delegert myndighet til å godkjenne overføring til ny pantesikkerhet.

10. **Prioritetsvikelse**

Kommunen kan i særskilte tilfeller vike prioritet for nye lån under forutsetning av at sikkerheten ikke blir dårligere enn ved opprinnelig lån.

Rådmannen er delegert myndighet til å godkjenne prioritetsvikelse.

11. **Klageadgang**

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem. Den instansen som har fattet vedtaket skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Klagen skal avvises om vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger. Denne instansen kan oppheve eller endre vedtaket. Hvis klagen ikke gis medhold, avgjøres klagen av klageorganet som er endelig klageinstans for ordningen.

12. **Endringer av retningslinjene**

Ved endringer i Husbankens retningslinjer for Startlån gis rådmannen mulighet til å

harmonisere Ibestad kommunes retningslinjer med Husbanken til enhver tid gjeldende retningslinjer for startlån.

Vedtatt av kommunestyret i møte 26.04.2012 sak nr 17/12.