



2022

## *Retningslinjer startlån*



Behandling	Dato
Formannskapet PS 22/103	07.09.2022
Kommunestyret PS 22/82	25.10.2022

*Kvæningen  
Kommune*

# Retningslinjer for startlån i Kvæningen kommune

## Innhold

1. Formålet.....	3
2. Vilkår og forutsetninger for tildeling av startlån.....	3
2.1 Målgruppen for startlån.....	3
2.2 Hva startlån kan gis til.....	3
2.3 Avgrensning .....	3
2.4 Krav til boligen .....	4
2.5 Krav til betjeningsevne.....	4
2.5.1 Beregningen av betjeningsevne.....	4
2.6 Andre vilkår .....	5
3. Prioritering av lånesøkere .....	5
4 Søknad.....	6
4.1. Krav til søknad og dokumentasjon.....	6
4.1.2 Manglende dokumentasjon.....	6
5. LÅNEVILKÅR.....	6
5.1. Låneutmåling .....	6
5.2. Lånegrunnlag.....	7
5.3. Rente- og avdragsvilkår.....	7
5.4. Sikkerhet for startlån .....	7
5.5. Forhåndstilsagn.....	8
5.6. Forutsetning før utbetaling av startlån.....	8
6. I låneperioden .....	8
6.1. Overføring av lån til ny pantesikkerhet.....	8
6.2. Transport av bostøtte .....	8
7. Klage.....	8
7.1. Klageadgang.....	8
8. Dispensasjon .....	9
9. Endringer i retningslinjer om startlån .....	9

## 1. Formålet

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

## 2. Vilkår og forutsetninger for tildeling av startlån

### 2.1 Målgruppen for startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I denne vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og har benyttet muligheter for sparing innenfor søkers økonomiske muligheter.

Det kan likevel gis startlån i følgende tilfeller:

- a) Husstanden har barn eller særlige sosiale og helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det,
- b) Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin,
- c) Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utviklingen av det lokale næringslivet.

### 2.2 Hva startlån kan gis til

Kvæningen kommune kan gi startlån til:

- Kjøp av bolig
- Toppfinansiering ved bygging av ny bolig
- Utbedring og tilpasning av bolig
- Refinansiering av boliglån dersom det bidrar til at husstanden får mulighet til å beholde og bli boende i boligen. Den samlede lånebelastning skal likevel ikke overstige boligens verdi.
- Reetablering i forbindelse med skifte, oppløsning av ekteskap, partnerskap eller samboerskap.

Kommunen kan innvilge startlån til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering.

### 2.3 Avgrensning

Det gis som en hovedregel ikke lån til kjøp eller refinansiering av bolig med pris høyere enn høyeste av prisantydning eller taksert markedsverdi.

I særlige tilfeller ved:

- helsemessige eller sosiale forhold eller
- spesielle hensyn til barn,

kan det likevel gis lån med pris høyere enn høyeste av prisantydning eller taksert markedsverdi, etter en totalvurdering av søknaden.

Søker kan kun kjøpe 1 (en) boligenhet med startlån. Enebolig med utleie er her å forstå som 1 (en) boligenhet.

## 2.4 Krav til boligen

- Boligen det søkes om startlån til skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.
- Boligen må ligge i Kvæningen kommune.
- Boligen skal være selveid helårsbolig og bebos av lånesøker.

## 2.5 Krav til betjeningsevne

Søkeren må ha evne til å betale lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

### 2.5.1 Beregningen av betjeningsevne

Foruten ordinær inntekt ved fast ansettelse regnes også varige trygdeytelser.

Arbeidsavklaringspenger kan etter en særlig vurdering tas med i beregningen, dersom det med stor sannsynlighet kan antas at ytelsen går over i ordinær inntekt eller varige trygdeytelser innen rimelig tid.

Variable og midlertidige inntekter som eks. leieinntekter fra bolig som ikke er offentlig godkjent for utleie, stønader og midlertidige trygdeytelser vil i utgangspunktet ikke bli tatt med i beregningen.

Inntekt fra barn under 18 år tas normalt ikke med.

Inntekter og utgifter til andre husstandsmedlemmer over 18 år som innen rimelig tid forventes å forlate husstanden tas ikke med.

For vurdering av husstandens alminnelige forbruksutgifter legges SIFO – normen (Statens institutt for forbrukerforskning) til grunn. I særlige tilfeller kan det utøves større grad av skjønn enn det SIFO-normen tilsier.

## 2.6 Andre vilkår

Dersom søker vil kunne få lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner vil søker falle utenfor målgruppen for startlån.

Dersom søker har egne oppsparte midler forutsettes det at dette benyttes som egenkapital. Ved særlige vurderinger kan noe av egenkapitalen benyttes til kjøp av innbo og hvitevarer.

Dersom søker eller personer i husstanden har uavklarte kredittforhold eller betalingsmislighold må disse være avklart før det eventuelt kan innvilges startlån.

Det kan som hovedregel ikke søkes om startlån dersom husstanden allerede eier egen bolig. Denne regelen kan likevel fravikes dersom husstandens situasjon gjør boligen uegnet. Det kreves i slike tilfeller at nåværende bolig selges.

## 3. Prioritering av lånesøkere

Selv om søker oppfyller kriteriene for innvilgelse av startlån, kan søker få avslag dersom kommunen ikke har tilstrekkelig startlånsmidler til disposisjon. Ved begrensede utlånsmidler skal lånesøkere prioriteres i følgende rekkefølge;

### **Prioriteringsgruppe 1:**

- Unge enslige foreldre opp til 35 år
- Unge par i etableringsfasen med barn
- Økonomisk vanskeligstilte og uføre i alle grupper
- Flyktninger
- Reetablering ved samlivsbrudd

### **Prioriteringsgruppe 2:**

- Unge par i etableringsfasen uten barn
- Voksne par uten barn og uten egenkapital

### **Prioriteringsgruppe 3:**

- Enslige uten barn og uten egenkapital
- Søkere som har eid bolig før eller ønsker å bytte bolig som ikke er egnet for husstanden
- Arbeidsinnvandrere

I særlige tilfeller kan prioriteringen fravikes med en dispensasjon, jf. punkt 8 i reglementet.

## 4 Søknad

### 4.1. Krav til søknad og dokumentasjon

Søknad om startlån skal fremmes på Husbanken.no med elektronisk søknad. Når det gjelder ektepar, registrerte partnere og samboere skal begge stå som lånesøker/låntaker og begge signerer elektronisk på samme søknad i husbankens systemer.

Lånesøker må dokumentere husstandens inntekter, eventuelle stønader og utgifter.

Som grunnlag for å vurdere søkers økonomi, må følgende dokumenter legges ved;

- Siste års selvangivelse
- Saldo og terminutgifter på all gjeld fra selvangivelse og annen gjeld
- Lønnslipp/trygdeutbetaling for de siste to månedene og eventuelt annen inntekt
- Bekreftelse på annen finansiering/egenkapital
- Oppgjør fra tidligere eid bolig hvis den er solgt i løpet av de siste 5 årene

I tillegg skal følgende dokumenteres der det er aktuelt;

- Ved funksjonshemming: legeattest/sosialrapport
- Ved kjøp: Kjøpekontrakt/salgsoppgave, takst, prospekt
- Ved festet grunn: festekontrakt
- Ved tilpasning: kostnadsoverslag
- Ved bygging: kopi av tegninger, bindende anbud, kontrakt og oversikt over de totale kostnadene
- Ved samlivsbrudd: skifteattest/fordelingsavtale/separasjonspapirer

### 4.1.2 Manglende dokumentasjon

Ved manglende dokumentasjon vil kommunen sende melding om retting med frist på 1 måned. Dersom manglende dokumentasjon ikke mottas innen fristens utløp, og dette medfører at saken ikke er tilstrekkelig opplyst for å kunne behandles, vil søknaden avvises.

## 5. LÅNEVILKÅR

### 5.1. Låneutmåling

Utmålingen av startlån gjøres på bakgrunn av søkers betalingsevne og behov.

Dersom søker kvalifiserer for startlån, og det er behov for finansiering utover det beløpet som søker har betjeningsevne til, forutsettes det at denne delen blir finansiert med egenkapital og/eller eventuelt tilskudd.

## 5.2. Lånegrunnlag

Lånegrunnlaget kan inkludere alle omkostninger ved kjøpet. Det gjelder dokumentavgift, tinglysningsgebyr, pantenoteringsgebyr, etableringsgebyr og depotgebyr. Gebyrer for etablering av lån og tinglysning av sikkerhet til andre enn Kvæningen kommune, tas ikke med i låneberegningen.

## 5.3. Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkår fastsettes av Departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget. Kommunen påplusser husbankrenten med 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Kommunen kan i tillegg kreve gebyr for dekning av de faktiske utgiftene ved forvaltningen av låneordningen.

Lånet gis som annuitetslån. Nedbetalingstid blir vurdert ut ifra søkers betjeningsevne men skal som en hovedregel kunne nedbetales innenfor 30 år.

I særlige tilfeller kan kommunen innvilge nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes i slike tilfeller at låntaker har varig lav inntekt, at det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstillende husstandens behov over lang tid og at tilgjengelige private boliger i området er uegnet og/eller innebærer høyere utgifter enn startlånet og at det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi lån med kortere nedbetalingstid.

I utgangspunktet gis det lån uten avdragsfri periode, men i særlige tilfeller etter behovsprøving, kan det gis avdragsfri periode med inntil 5 år.

Låntaker kan velge mellom flytende eller fast rente.

Det kan stilles krav til at lånet innvilges med fast rente etter en vurdering av søkers fremtidige betjeningsevne. Disse lånene vil da være fristilt i forhold til bestemmelser om over- og underkurs.

## 5.4. Sikkerhet for startlån

Startlån gis som gjeldsbrevlån. Startlån fra kommunen skal sikres med pant i boligen eller adkomstdokumenter til boligen.

Lånesøker skal - enten alene eller sammen med andre - være andelseier eller hjemmelshaver til eiendommen. Når det gjelder ektepar, registrerte partnere og samboere skal begge stå som andelseiere eller hjemmelshaver til eiendommen.

Når det gjelder lån i forbindelse med oppføring av bolig, skal sikkerheten for lånet ligge innenfor de totale anleggskostnader, inkludert verdien av eget arbeid.

Dersom boligen står på en festetomt, skal festekontraktens varighet svare til lånets løpetid

+ 5 år, eller det må komme frem av festekontrakten at denne ikke kan utløpe så lenge det hviler kommunal panteheftelse på eiendommen.

### 5.5. Forhåndstilsagn

Kommunen utsteder et forhåndstilsagn som bekreftelse på finansiering fra kommunen under forutsetning av at boligen oppfyller gitte vilkår. Lånesøker må ha tett dialog med kommunen på om boligen oppfyller de forutsetninger som er gitt i forhåndstilsagnet.

Forhåndstilsagnet vil normalt ha en gyldighet på 3 måneder.

### 5.6. Forutsetning før utbetaling av startlån

Før lån utbetales skal det foreligge brukstillatelse på boligen ved nybygg. Det forutsettes videre at boligen oppfyller de vilkår som er satt i forhåndstilsagnet eller er innenfor disse retningslinjene.

Utbedring – og/eller tilpasningsarbeidet skal utføres fagmessig i hht gjeldende forskrifter og standarden skal være rimelig og nøktern.

## 6. I låneperioden

### 6.1. Overføring av lån til ny pantesikkerhet

Lånet kan ikke overføres til ny pantesikkerhet.

### 6.2. Transport av bostøtte

Det forutsettes at lånesøker gir Kvæningen kommune adgang til å få overført bostøtte til dekking av forfalte renter og avdrag i forbindelse med mislighold av startlånet jfr. Lov om bostøtte § 9.

## 7. Klage

### 7.1. Klageadgang

Det er klageadgang etter forvaltningslovens regler om kommunens vedtak om tildeling, utmåling av startlån og avslag på søknader om startlån.

Klagen må være skriftlig og sendes til den enhet som har truffet vedtaket. Klagen skal begrunnes med henvisning til det vedtak klagen gjelder samt informere om hvilke endringer som skal tas hensyn til.

Klagefristen er 3 uker fra underretningen om vedtaket er kommet fram.



## 8. Dispensasjon

Når særlige grunner taler for det kan det ved politisk behandling og godkjenning dispenseres fra ovennevnte retningslinjer. Ved behandling av dispensasjonssøknader må det ved utøvelse av skjønn legges til grunn følgende punkter for de vedtak som fattes:

- Alle vedtak om dispensasjon må fattes på bakgrunn av en grundig individuell behandling
- Det skal være en streng praksis for å innvilge dispensasjoner for å sikre at man følger hovedprinsippene for formålet med startlånsordningen
- Det skal foreligge saklig grunn for dispensasjon
- Dispensasjon skal kun innvilges i særskilte tilfeller
- Det skal uansett sikres at man ved behandling av dispensasjonssaker hovedsakelig benytter Husbankens retningslinjer for tildeling av startlån
- Alle dispensasjoner skal kunne forsvares innenfor lovens formål
- Det skal uansett aldri innvilges dispensasjoner til formål som faller utenfor startlånsordningen

## 9. Endringer i retningslinjer om startlån

Økonomileder er delegert fullmakt til å harmonisere kommunens regelverk til de endringer som gjøres i Husbankens regelverk for startlån, jfr. Kvæningen kommunes delegasjonsreglement.