

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 10/429	
	Arkiv sakID.: 10/116	Saksbehandler: Ing-Mari Nilsen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Fauske kommunestyre		
Sak nr.: 017/10	FORMANNSKAP	Dato: 01.02.2010
008/10	KOMMUNESTYRE	11.02.2010

FAUSKE KOMMUNES RETNINGSLINJER OG VILKÅR FOR STARTLÅN

Vedlegg: Tildeling av startlån – Retningslinjer av 2003
Retningslinjer for startlån fra Husbanken - HB 7.B.13 09.2009.
Nye retningslinjer m/anbefalte endring uthevet

Sammendrag:

Startlån ble innført januar 2003 og nye retningslinjer utarbeidet og vedtatt av kommunestyret i 2003.

Husbanken utarbeider hovedretningslinjer for startlån. Kommunene utarbeider sine egne retningslinjer som kan være mer utfyllende enn hovedretningslinjene. Husbanken har stadig revidert sine retningslinjer i takt med utviklingen i samfunnet.

Vi har nå foretatt en revisjon av våre egne retningslinjer av 2003 og "spisset" en del formuleringer. Grunnen for endring av retningslinjene for startlån er at ved flere henvendelser fra våre potensielle lånetakere henviser vi til våre retningslinjer. Men flere mener at retningslinjene ikke er nok informativ. Andre grunner er at samfunnsstrukturen stadig er i endring og vi bør også vurdere regler og retningslinjene i takt med utviklingen.

Et sentralt moment som er viktig er ivaretagelse av innbyggernes interesser samt at de nye retningslinjene gir en mer forutsigbarhet i forvaltningen.

Det som i de 2 siste årene har vært sentrale spørsmål både fra kunder, tjenesteapparatet i kommunen og andre aktører er hvorvidt kommunen kan refinansiere kredittgjeld med startlån og om det gis startlån når en husstand har søkt gjeldsordning eller har inngått avtale.

Hovedretningslinjene fra Husbanken punkt 3 d) ” Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.”

I våre nye retningslinjer punkt 3.4 Refinansiering har vi tatt inn et punkt med følgende ordlyd:
-”Refinansiering av annet gjeld kan i særskilte tilfeller vurderes når en husstand står i fare for å miste boligen.....”

Vi tenker her at det bør vurderes i hvert enkelt tilfelle, men at det er primært barnefamilier som bør vektlegges.

Under punkt 4. har vi valgt å tydeliggjøre formuleringen ved opptak av startlån når en husstand har søkt gjeldsordning eller har inngått avtale om det. ...”**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**”.

Et helt nytt punkt er **11.12 Forvaltning av lån og Saksbehandling**.

Øvrige punkter er stort sett små justeringer og noen omformuleringer for å tydeliggjøre retningslinjene.

Saksbehandlers vurdering:

Da det stadig er ulike henvendelser og spørsmål om startlån ser vi at det er fornuftig med justeringer av enkelte punkter og ta inn noen nye momenter i retningslinjene. Dette for å kunne ivareta innbyggernes behov og samt gi en forutsigbarhet i forvaltningen.

INNSTILLING :

Fauske kommunestyre godkjenner de reviderte retningslinjer for startlån

FOR-017/10 VEDTAK- 01.02.2010

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Fauske kommunestyre godkjenner de reviderte retningslinjer for startlån

Ragnar Pettersen
rådmann



FAUSKE KOMMUNE
sektor drift/teknisk

TILDELING AV STARTLÅN - RETNINGSLINJER

Ansvar for saksbehandling og tildeling av de statlige låne- og tilskuddsordningene (Husbankmidlene) er tillagt seksjon bygg/eiendom ved Boligkontoret. Tildelingene fremlegges som referatsaker til sektorstyre drift/teknisk. Jfr. delegasjonsreglementet.

1. Formål

Startlån skal bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Husstander med etableringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

2. Hvem kan få lån/Målgruppe

Startlån er behovsprøvd og gis til husstander hvor det er et behov for boligetablering eller skifte av bolig nå, det vil si at dagens boligsituasjon ikke er tilfredsstillende. I tillegg gis det lån til husstander som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet, eller er avhengig av rimeligere lånevilkår enn de ellers kan oppnå.

Dette kan omfatte: unge i etableringsfasen, enslige forsørgere, funksjonshemmede og andre økonomisk/sosialt vanskeligstilte.

3. Hva kan det gis lån til

3.1 Kjøp av bolig

Lånet kan nyttes til kjøp av selveide helårsboliger og borettslagsleiligheter. Det kan gis enten som topp- eller fullfinansiering. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

3.2 Utbedring av bolig

Kommunen kan gi lån til utbedring av bolig til funksjonshemmede, eldre og vanskeligstilte grupper. Utbedringslånet kan nyttes til nødvendig tilpasning for nevnte

grupper. 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.

3.3 Oppføring av bolig

Startlån kan gis som topplån ved oppføring av bolig sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

3.4 Refinansiering

Startlån kan brukes til refinansiering dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.

3.5 Forhåndsgodkjenning

Det kan gis en skriftlig forhåndsvurdering på lånesøknaden hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp.

Søkeren må selv nytte boligen som helårsbolig. Boligen må ligge i Fauske kommune

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 (Søknad må fremmes enten til SND, Landkreditt eller andre finansinstitusjoner).
 - Kjøp og/eller utbedring av ideelle andeler (Eiendommen må seksjoneres i samsvar med sameierseksjonsloven).
 - Kjøp av bolig til utleie eller næringsformål.
 - Refinansiering av annet lån enn boliglån.
 - Personer som har søkt om gjeldsordning eller har inngått avtale i henhold til gjeldsordningsloven av 17.07.92.
 - Søker som har gjeld til kommunen på grunn av tidligere mislighold av boliglån/tilskudd eller økonomiske mislighold av leieforhold i kommunale boliger samt annen kommunal betalingsmislighold (kommunale avgifter, barnehage, etc.). I vurderingen vil det også legges vekt på betalingsmislighold overfor andre kreditorer.
- Utveksling av informasjon om mislighold kan gis.

5. Krav til boligen

Boligen det gis lån til skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. Boligen som tenkes kjøpt blir nøye vurdert i forhold til husstandens økonomi og behov. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at husstanden kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Boligens kvalitet blir også vurdert hvor en kombinasjon av kjøp/utbedring kan være et godt alternativ for enkelte husstander. Som for eksempel unge i etableringsfasen. Kostnadene for både kjøp og utbedring blir lagt til grunn ved vurderingen.

Normalt bør kjøpesum eksklusive omkostninger ikke være høyere enn antatt omsetningsverdi i markedet.

5.1 Vurdering – økonomi

Vurderingskriteriene vil være en todeling. I første omgang legges faktaopplysninger til grunn, som husstandens sammensetning, alder, familiestørrelse, evt. funksjonshemming, bakgrunn osv. I andre omgang må søker vurderes ut fra økonomiske forhold og behov for bolig. Alle søknader behandles individuelt og vil alltid bli skjønnsmessig vurdert.

Kredittvurdering og budsjettoppsett med satser for levekostnader (SIFO) hvor det vektlegges at husstanden har nok midler til å dekke levekostnadene. Det blir også lagt vekt på at søker vil kunne betjene boutgiftene over tid.

Husstander med midlertidig inntektsforhold, mye usikret gjeld, eller for dårlig betalingsevne skal frarådes å ta opp lån. Det vises til bl.a finansavtaleloven av 1.1.2000.

Søkere som innvilges lån skal ha en fast inntekt på lengre sikt, som gir nødvendig betalingsevne til å dekke opp lånekostnader og alle dokumenterte utgifter.

6. Refinansiering

Refinansiering kan gis i forbindelse med

- Skifte/oppløsning av samboerskap

- Refinansiering av private boliglån når boutgiftene er for høye pga. høye renter. Det er en forutsetning at refinansieringen bidrar til at husstanden kan betjene sine boutgifter over tid og har nødvendige midler til livsopphold.

En forutsetning for refinansiering med startlån er at kommunen forhandler med privat kredittinstitusjon om nedskrivning av restlån, endring av vilkår som nedsatt rente, lengre løpetid osv.

Økonomisk vurdering legges til grunn, 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.

7. Låneutmåling – finansieringspakker

Fauske kommune har inngått samarbeidsavtale med våre lokale banker (Nordlandsbanken Asa og Sparebank 1 Nord-Norge) på Fauske hvor det kan tilbys følgende finansieringspakker:

1. Startlånet gis som en toppfinansiering til en rimelig og nøktern bolig med en grunnfinansiering i privat bank inntil 80% av kapitalbehovet hvor startlånet utgjør 20%. Startlånet vil kunne utgjøre en større låneutmåling avhengig av bankens størrelse på grunnfinansiering.

2. For vanskeligstilte husstander kan det gis 100% i startlån. Grunnfinansiering i bank må være prøvd og Startlånet reduseres i forhold til bankens tilbud om grunnfinansiering og i forhold til søkers tilbakebetalingsevne.
3. For særlig vanskeligstilte grupper som kvalifiserer for boligtilskudd kan det gis en kombinasjon mellom lån og tilskudd som normalt utgjør en fordeling med 80% Startlån og 20% tilskudd. Boligtilskuddet reduseres hvis søker har egenkapital eller bedre betalingsevne.
4. Det vil i hvert enkelt tilfelle foretas en individuell økonomisk vurdering som vil danne grunnlaget for låneutmålingen.
5. Ved utbedring av bolig kan startlån (utbedringslån) dekke inntil 95% av godkjente kostnader opp til kr. 100 000. (Kostnader over dette beløpet fremmes søknad til Husbanken, Bodø gjennom kommunen).

8. Sikkerhet

Startlånet gis som gjeldsbrevlån som sikres mot pant i eiendommen eller adkomstdokumentene til boligen. Normalt skal lånet ligge innenfor 90 prosent av boligens antatte omsetningsverdi eller markedsverdi av boligen i henhold til en godkjent takst. Taksten skal ikke være eldre enn 6 måneder. Det kreves også panteattest for boligeiendom. Når det gjelder borettslagsleiligheter skal kjøpesummen ikke overstige gjennomsnittsprisen for leiligheter i det aktuelle området. I tillegg kreves salgsoppgave fra boligbyggelag .

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

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

8.1 Prioritering

Startlån skal sikres med pant i eiendommen/adkomstdokumentene. Lånet sikres med 2. prioritet etter at grunnfinansiering er gitt, enten privat bank eller Husbanken. Ved fullfinansiering sikres lånet med 1. prioritet.

8.1.2 Prioritetsvikelse

Normalt foretas ikke prioritetsvikelse foran allerede innvilget startlån. (billån, forbrukslån og annet).

I de tilfeller der søker ønsker å ta opp lån i privat bank som gjelder selve boligen for eksempel nødvendig utbedring/tilpasning av boligen kan prioritetsvikelse vurderes. Utbedring/utvidelse av boligen til næringsformål, utleieformål gis ikke prioritetsvikelse. Søknad må fremmes enten fra søker eller privat kredittinstitusjon.

9. Rente- og avdragsbetingelser

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

Hovedregel

- Annuitetslån
- Nedbetalingstid inntil 18-25 år avhengig av lånets størrelse.
- Flytende rente
- Månedelige terminer
- Ingen avdragsfrihet

I særskilte tilfeller kan avdragsfri periode på 3-5 år gis når det klart vil være en fordel for lånetakers nåværende og fremtidig økonomi.

Tilleggsregel

I tillegg til hovedregel vil vi kunne tilby startlån til fastrente med en bindingsavtale på 3-5 år for spesielle grupper (unge i etableringsfasen, andre).

10. 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. Ved bygging av bolig og utbedring vil lånet først bli utbetalt når byggelånsbankens tilsagn er konvertert og senest 18 måneder etter at tilbudet er gitt.

11. Klageadgang

Det gis klageadgang på vedtak om tildeling av startlån. Klagen må fremmes skriftlig og sendes sektorstyre drift/teknisk. Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Jfr. fvl. § 28 og §29.

12. Andre bestemmelser

12.1 Lån mer enn en gang

Startlånet kan normalt ikke gis mer enn en gang til samme husstand/person. Det gis som regel ikke startlån til de som tidligere har fått kjøpslån, oppføringslån, etableringslån eller boligtilskudd.

12.2 Overføring av startlån til ny pantsikkerhet

Allerede innvilget Startlån (og tidligere etableringslån) kan overføres til ny boligetablering/pantsikkerhet. Dette gjelder kun i særlige tilfeller dersom husstanden pga. funksjonshemming eller familieforsøkelse har behov for en annen bolig. (husstands-/ boligforhold samt økonomi vurderes)

Det kan også vurderes å gi overføring av allerede løpende lån tilknyttet eiendommen til en annen søker ved kjøp av eiendommen (debitorskifte). Søker blir vurdert om den kvalifiserer for lån, jfr. pkt 5.1.

12.3 Rapportering

Kommunen rapporterer til Husbanken om bruken av midlene.

12.4 Transport av bostøtte

Eventuelt tilstått bostøtte kan overdras/transporteres til kommunen for avregning av startlån. I tillegg vil eventuell bostøtte overdras/transporteres til kommunen dersom lån/tilskudd gitt av kommunen i forbindelse med boligformål misligholdes. Jfr. Husbanklovens §17.

12.5 Bosatt i kommunen

Det kreves at husstanden bor eller skal bosette seg i kommunen. Husstanden må være registrert-/ eller registrere seg i folkeregisteret.

12.6 Hjemmelshaver

Kommunen krever at lånsøker er andelseier eller hjemmelshaver til eiendommen.

12.7 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.

12.8 Dokumentasjoner

For å kunne realitetsbehandle søknad om startlån kreves følgende dokumentasjoner:

a)

- utskrift av siste kjente ligning for husstanden
- lønnslipp som viser dagens inntekt
- trygdeytelser
- salgsoppgave for leiligheter
- takst og evt prospekt over fast eiendom
- panteattest
- annen gjeld (forbrukslån, studielån, billån etc.)
- annet

b)

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

c) ved samlivsbrudd

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

12.9 Mangelfull søknad

Søknader som er mangelfull mht. til utfylling og dokumentasjoner vil ikke bli behandlet.

Boligkontoret, 20 03.03.

HB 7.B.13

Retningslinjer for startlån fra Husbanken

HB 7.B.13

09.2009

Retningslinjer for startlån fra Husbanken



1 Formål

Startlån skal tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner.

2 Hvem kan få lån

Startlån kan gis til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner til boligformål.

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Kommunen kan utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres, forutsatt at disse ivaretar formålet og hovedintensjonene for ordningen. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

3 Hva det kan gis lån til

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

Boligen skal være egnet for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Kommunen kan gi lån til husstander for:

a) Kjøp av bolig

Lånet kan nyttes til kjøp av selveide helårsboliger og andre type bygg som etter utbedring skal nyttes til bolig.

For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

Kombinasjonen, kjøp og utbedring, kan være et godt alternativ for enkelte husstander, som for eksempel unge i etableringsfasen, etter som dette ofte er blant de rimeligste løsningene. I så fall blir kostnadene både for kjøp og utbedring lagt til grunn ved vurderingen.

b) Utbedring av bolig

Kommunene kan gi lån til utbedringer.

c) Oppføring av bolig

Startlån kan gis som topplån ved oppføring av ny bolig.

d) Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.

f) Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig.

4 Låneutmåling

Kommunen kan velge å bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Som prinsipp kan kommunen legge til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen bør være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

5 Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av Departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget.

