



FAUSKE KOMMUNE

Vedtatt i K-styre 11.02.2010 K-008/10

Fauske kommunes retningslinjer og vilkår for startlån

1. Formål

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette kan omfatte husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen.

2. Hvem kan få lån

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte unge i etableringsfasen, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger og økonomisk/sosialt vanskeligstilte.

3. Hva det kan gis lån til

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. Det er en forutsetning at husstanden har et klart behov for boligetablering eller bytte av bolig, det vil si at dagens bo situasjon ikke er tilfredsstillende.

Kommunen kan gi lån til husstander for:

3.1 Kjøp av bolig

Lånet kan nyttes til kjøp av selveide helårsboliger. Det kan gis enten som topp- eller fullfinansiering.

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.

3.2 Utbedring av bolig

Kommunen kan gi lån til utbedring av bolig til personer med nedsatt funksjonsevne, 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 av annen boliggjeld dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen. Refinansiering kan gis i forbindelse med

- Reetablering ved skifte/skilsmiss/ oppløsning av samboerskap
- Refinansiering av private boliglån når boutgiftene er for høye på grunn av høye renter.
- **Refinansiering av annen gjeld kan i særskilte tilfeller vurderes når en Husstand står i fare for å miste boligen.**

Det er en forutsetning at refinansieringen bidrar til at husstanden kan betjene Sine boutgifter over tid og har nødvendige midler til livsopphold.

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.

Sikkerhet for lånet skal ligge innenfor boligens markedsverdi.

3.5 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.

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 fremmes til Innovasjon Norge, Landkreditt eller andre private 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. **Unntak: Jfr pkt. 3.4.**
- 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. Kreditorne må da samtykke i nytt låneopptak og namsmannen må godkjenne ny gjeldsordning.**
- 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. Behovsprøving

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. Boligen som tenkes kjøpt blir nøye vurdert i forhold til husstandens økonomi og behov. Søkeren må selv nytte boligen som helårsbolig. Boligen må ligge i Fauske kommune.

Kredittvurdering og budsjettoppsett med satser for levekostnader (SIFO), se www.sifo.no for ytterligere opplysninger, 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 blant annet 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.

Alle søknader behandles individuelt og vil alltid bli skjønnsmessig vurdert.

6. Låneutmåling – finansiering

Startlån gis til søkere som ikke får fullfinansiert lån i det ordinære kredittmarkedet. Finansiering hos privat kredittinstitusjon skal være prøvd før det søkes om startlån. Avslag fra eventuelt bank må dokumenteres.

6.1 Toppfinansiering

Startlån gis normalt i kombinasjon med lån i privat bank. Som hovedregel utgjør startlånet en toppfinansiering. Grunnfinansiering må være prøvd. Utmålingen av startlånet er avhengig av størrelsen på grunnfinansieringen. Normalt vil det være en fordeling med inntil 80% i grunnfinansiering og inntil 20% med toppfinansiering.

6.2 Fullfinansiering

Det kan også gis startlån som fullfinansiering. Det vil hovedsakelig gjelde søkere med varig lave inntekter og som ikke oppnår finansiering i det private kredittmarkedet.

6.3 Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd

For særlige vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd. Dette gjelder vanskeligstilte husstander med varig lav trygd.

7. Sikkerhet

Startlånet gis som gjeldsbrevlån som sikres mot pant i den bebygde eiendommen eller rettigheter i slike eiendommer. Sikkerheten for lånet skal som regel ligge innen for 100% av boligens markedsverdi i henhold til en godkjent takst. Taksten skal være av nyere dato og ikke 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.

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.

7.1 Prioritering

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

7.1.2 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.

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.

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.

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. 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.

10. Klageadgang

Det gis klageadgang på vedtak om tildeling av startlån. Klagen må fremmes skriftlig og sendes til Servicetorget. 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 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.

11.2 Overføring av lån til ny pantsikkerhet

Lånet kan overføres til ny boligetablering/pantsikkerhet. Dette gjelder kun i særlige tilfeller dersom husstanden på grunn av funksjonshemming eller familieførøkelse har behov for en annen bolig. Behovsprøving og vurdering i henhold til punkt. 5.1.

11.3 Debitorskifte

Det kan også vurderes overføring av allerede løpende lån tilknyttet eiendommen til en annen søker ved kjøp av eiendommen. Behovsprøving og vurdering i henhold til punkt 5.1.

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. Husbanklovens §17.

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.

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 eller selvangivelse for husstanden
- lønnslipp som viser dagens inntekt
- trygdeytelser
- salgsoppgave for leiligheter
- takst og eventuell prospekt over fast eiendom
- panteattest
- annen gjeld (forbrukslån, studielån, billån etc.) som viser månedelig belastning
- uttalelse fra lege eller tjenesteapparatet dersom søknad om lån skal vurderes U t fra disse kriterier.

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.

11.10 Mangelfull søknad

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

11.12 Forvaltning av lån

Kommunens lån utbetales og innkreves av Lindorff as som forvalter kommunens lån. Etableringsgebyr hos Lindorff utgjør minstesats kr. 625 og høyeste sats kr. 1.875 inklusiv merverdiavgift. Etableringsgebyret innvilges som tillegg til startlånet dersom ikke annet er avtalt. Tilbakebetaling av renter og avdrag skjer ved månedlig terminer. Lindorff sørger for utskrift av lånedokumenter, som gjeldsbrev og pantedokumenter. Omkostninger i forbindelse med utstedelse/tinglysning av pantedokumenter betales av låntaker, men kan dekkes av startlånet etter avtale.

Ved kjøp/utbedring av fast eiendom må låntaker bekoste forsikringsattest fra sitt forsikringselskap. Gjelder ikke ved kjøp i borettslagsleiligheter.

Boligkontoret, okt 2009

Saksbehandling

Saksbehandlingstiden i kommunen er inntil 3 uker, under forutsetning av at alle opplysninger er korrekte og at nødvendig dokumentasjon foreligger.

Søknaden behandles administrativt av boligkontoret.

Boligkontoret samarbeider med søkers bankforbindelse og eventuelt ved tjenesteapparatet i kommunen ved vurderingen.

Vedtaket meddeles skriftlig.

Hvordan søke tjenesten

Du finner søknadsskjema på www.fauske.kommune.no eller du kan få søknadsskjema og hjelp til å fylle ut søknaden ved Servicetorget.

Utfylt søknad vedlagt nødvendig dokumentasjon sendes:

Fauske kommune
Boligkontoret
Postboks 93
8001 Fauske kommune

Lenker

Husbanken
Søknadsskjema

Kontakt for mer informasjon

Servicetorget – Boligkontoret
Postboks 93
Torggata 21
8201 Fauske kommune
Tlf.: 756 00 600
Faks.: 756 00 702
postmottak@fauske.kommune.no