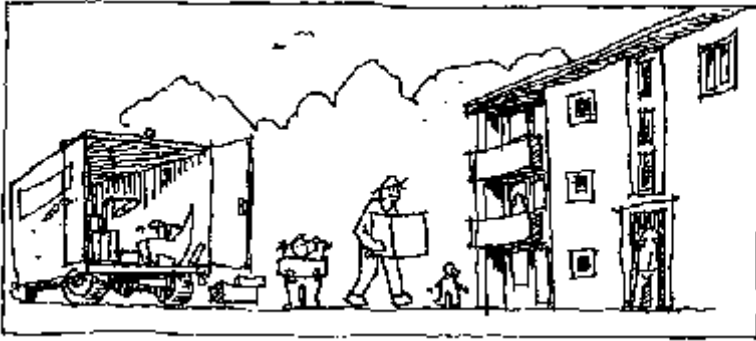




Reglement for startlån fra Sør-Varanger kommune

Vedtatt i kommunestyret 24.02.2011



Innenfor gjeldende retningslinjer ytes startlån, opptatt av Sør-Varanger kommune for videreutlån.

1. Overordnede rammer

Reglementet er vedtatt av kommunestyret med hjemmel i lov av 25.september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner, og forskrift om årsbudsjett, fastsatt av KRD 15.12.00

2. Behandlingsutvalg

Startlån skal behandles av saksbehandler og vedtas i behandlingsutvalg for startlånssaker.

Behandlingsutvalget består av: Økonomisjef, virksomhetsleder for sosialtjenesten og 1 politisk valgt representant fra formannskapet.

3. Formål

Startlån tildeles fra husbanken til Sør-Varanger kommune 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.

4. Hvem kan få lån

Startlån kan gis til enkeltpersoner til boligformål.

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

Det gis som hovedregel ikke lån til mindreårige eller umyndiggjort.



Sør-Varanger kommune

For å bli vurdert som startlånssøker må søker bekrefte skriftlig overfor kommunen at vedkommende ikke får lån i ordinære banker. Her gjelder egne regler for topplån/kombinasjonslån.

Kommunen kan innhente kredittopplysninger fra selskaper og offentlige organer.

5. 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. Minste kravet til husstandens levekostnader settes lik Husbankens satser.

Det gis normalt ikke lån til husstander som har bolig å selge.

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.

Startlån kan gis som fullfinansiering eller topplån ved kjøp av egen bolig.

Som hovedregel skal kjøpet forestås av autorisert eiendomsmegler.

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

Startlån kan gis 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 for å unngå at søkeren må flytte fra hjemmet sitt.

Startlån kan benyttes til nedbetaling/refinansiering av andre kreditorer og dyre lån ved kjøp av bolig.

f) Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig. Forhåndsgodkjenning er gyldig i seks måneder fra tilsagnsdato.



6. Låneutmåling

Startlånet kan benyttes til å fullfinansiere bolig eller benyttes som topplån der andre kredittinstitusjoner gir grunnfinansiering. Som prinsipp kan kommunen legge til grunn at startlånets størrelse i den totale finansieringen er større dess mer vanskeligstilt husstanden er. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

Lånesøker skal dokumentere at husstanden sine fremtidige inntekter og eventuelle stønader er tilstrekkelig til å betale renter og avdrag på lån i tillegg til andre leveutgifter. Lånerammen fastsettes innenfor 100 % av kjøpesum, nybyggings-, utbedrings- og refinansieringskostnader pluss eventuelle omkostninger. Størrelsen på lånet vil også bli vurdert ut fra den enkelte søkers økonomi og andre lånegiveres tildeling.

Som hovedregel skal startlånet ikke overstige boligens markedsverdi (salgsverdi) som fremkommer på boligens taksdokument/verdivurdering.

Dersom kommunen mener at lånetakers økonomiske situasjon eller andre forhold på låntakerens side tilsier at de bør avstå fra å ta opp lånet, skal kommunen skriftlig underrette låntakeren om dette. Dersom kommunen ikke gjør dette kan låntakerens forpliktelser lempes for så vidt det finnes rimelig, dette jf finansavtaleloven § 47.

7. Rente- og avdragsvilkår

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

Sør-Varanger kommune tilbyr husbankens flytende- eller fastrenter med et påslag på 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader.

Maks 30 års nedbetalingstid.

8. Sikkerhet for lånet

Startlån gis med pant i boligen.

9. Utbetaling

Utbetaling kan først skje når lånedokumentene er sikret, og det er tatt pant i boligen eller adkomstdokumenter.

Ved refinansiering skal kommunen sørge for at lånet får best mulig prioritet.

Dersom lånetaker selger, leier bort eller på annen måte disponerer boligen på en slik måte at forutsetningene for lånet blir vesentlig endret, kan kommunen kreve at lånet blir innbetalt straks eller med kortere avdragstid.



10. Overføring av lån

Ved samlivsbrudd kan en av partene søke om overtakelse av startlånet dersom begge parter var låntakere.

11. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram.

Det er også klageadgang på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd etter forvaltningslovens regler.

12. Forhold til innkrevende bank

Det er utarbeidet en avtale mellom Sør-Varanger kommune og Lindorff som omfatter administrasjon og innkreving av startlån.