

Reglement for startlån i Iveland kommune:

Startlån er en ordning der kommunen formidler husbanklån videre til innbyggere. Kommunen søker årlig om en ramme vedtatt av kommunestyret i forbindelse med behandling av økonomiplan og årsbudsjett for perioden. I Iveland er startlån ansett som et virkemiddel for bosetting og et viktig bidrag til etablering i boligmarkedet, jf. kommuneplanens visjon om 1500 innbyggere i 2015.

Startlån skal ikke konkurrere med vanlig bankfinansiering. Finanstilsynet har i 2011 gitt retningslinjer til de private bankene om og ikke gi lån for mer enn 85 prosent av boligens verdi. Finanskomiteen har imidlertid stadfestet boliglånets sosiale funksjon ved å bekrefte at kommunene gjennom startlån kan ta en risiko bankene ikke ønsker å ta, og dermed utfylle bankenes tilbud for å nå boligpolitiske målsettinger om økt bosetting.

Husbanken og kommunene er ikke underlagt Finanstilsynet, det er det bare private finansinstitusjoner som er. Finanstilsynets nye retningslinjer vil derfor ikke direkte gjelde bruken av startlån. Startlånet er underlagt kommunal- og regionaldepartementet og er underlagt en særskilt forsvarlighetsvurdering.

Når startlån blir gitt sammen med lån fra en bank under tilsyn fra Finanstilsynet, blir likevel startlånet påvirket. Regjeringen legger til grunn at med en forsvarlig vurdering av både banken og kommunene vil de nye retningslinjene fra Finanstilsynet ikke være til hinder for at samlet lån fremdeles kan overstige 85 prosent av boligens verdi. Bankene kan avvike fra normen om 85 prosent lånegrad dersom det ligger særskilte vurderinger til grunn om at det er forsvarlig å gi lånet. Slik vurdering ligger også eksplisitt til grunn for startlånet.

Iveland kommune legger til grunn for å innvilge inntil 40 pst av boligens verdi, allikevel maksimalt kr.700.000 for finansiering av inntil 100 pst av boligens verdi sett sammen med annen finansiering fra bank. Det åpnes for at det unntaksvis og i særskilte tilfeller kan innvilges inntil 50 pst av boligens verdi, allikevel maksimalt kr. 700.000 for finansiering av 100 pst av boligens verdi sett sammen med annen finansiering fra bank.

Avgrensning i utlånsrammen gir flere søkere innpass i boligmarkedet for ordinære boliger, og fremmer således en nøktern tilnærming til boforhold som vil være bærekraftig for låntaker overfor store svingninger i bolig og finansmarkedene.

Rådmannen gis fullmakt til å vurdere søknader angående startlån. Søknadene vurderes fortløpende.

Lånet skal sikres med gjeldsbrev og panteobligasjon.

Ved salg av bolig, hvor salgssummen ikke dekker kommunens krav, skal restansen på lånet sikres ved gjeldsbrev, samt panteobligasjon dersom det er mulig. For øvrig må tiltakene tilpasses Husbankens retningslinjer og krav for å minimalisere kommunens egen tapsrisiko. Husbanken dekker ordinært 75 pst av tap knyttet til startlåneordningen. Det vises for øvrig til egne retningslinjer for startlån, jf. vedlegg.

Kommunale retningslinjer for startlån i Iveland kommune:

Revisjonsnr: 1

Utarbeidet av: NAV-leder

Godkjent av: Rådmann

Gjelder fra: 06.02.2012

1. Formål:

Kommunalt Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og etablerende i Iveland kommune. Startlånet bør være et finansieringstilbud for boligtiltak for søkere med ingen eller utilstrekkelig egenkapitalfinansiering som gjør finansiering vanskelig i ordinære finansinstitusjoner.

2. Hvem kan få startlån?

Startlån er behovsprøvd, og kan omfatte unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag, samt andre husstander uten tilstrekkelig økonomisk dekning for boligens verdi. Det innebærer at søker ikke vil kunne oppnå tilstrekkelig lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Lånsøkere må dokumentere at husstandens fremtidige inntekter og eventuelle stønader, er tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på lån i tillegg til vanlige levekostnader.

Dokumentasjon skal gis i form av egenvurdering av økonomien etter låneopptaket. Kommunen bør kreve ytterligere dokumentasjon på den økonomiske situasjonen. Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, må også være låntakere.

Søknaden vil bli avslått hvis kommunen mener lånesøker ikke vil klare fremtidige betalingsforpliktelser, jf. lov om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) kap. 3 § 47.

3. Hva det kan gis lån til?

- Kjøp av bolig
- Utbedring av bolig
- Tilpasning av bolig
- Oppføring av bolig
- Forhåndsgodkjenning
- Toppfinansiering

Kommunen vil ha mulighet til å vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen. Dette betyr igjen at 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.

Når det gjelder boligen, så skal den være rimelig og nøktern. Kommunen vil ha mulighet til å vurdere prisen på boligen sammenlignet med prisnivået på andre boliger. Skulle en opprette borettslag, så vil både kjøpesum og andel i fellesgjeld bli lagt til grunn ved vurderingen.

4. Låneutmåling – finansieringspakker:

Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 % av kjøpesummen, nybyggings- eller utbedringskostnader eller boligens verdi, pluss eventuelle omkostninger.

Lånets størrelse vil, som nevnt under punkt 2, avhenge av den enkeltes økonomi og dessuten annen långivers låneutmåling. Iveland kommune legger til grunn for å innvilge inntil 40 pst av boligens verdi, allikevel maksimalt kr.700.000 for finansiering av inntil 100 pst av boligens verdi sett sammen med annen finansiering fra bank. Det åpnes for at det unntaksvis og i særskilte tilfeller kan innvilges inntil 50 pst av boligens verdi, allikevel maksimalt kr.700.000 for finansiering av 100 pst av boligens verdi sett sammen med annen finansiering fra bank. For nybygg og utbedring gjelder regelverket tilsvarende for dokumentert verdi av påkostningen. Startlån kan også brukes sammen med boligtilskudd.

5. Rente- og avdragsvilkår:

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår.

Følgende vilkår gjelder i Iveland kommune:

Rente: Husbankens rente til enhver tid, med tillegg av 0,25 prosentpoeng til kommunal administrasjon.

Kan velge mellom fast eller flytende rente.

Nedbetalingstid: Kan velge mellom 15 eller 20 års nedbetalingstid.

Avdragsfri periode: Ingen avdragsfri periode på tidspunkt for inngåelse. Unntaksvis og i særlige tilfeller kan avdragsfri periode vurderes innvilget gjennom lånets løpetid.

Terminer: Vil være månedlige.

Startlånet gis kun som **serielån**.

6. Sikkerhet for lånet:

Pantobligasjon i eiendommen, med 2. prioritet etter grunnfinansiering i annen bank. Det kreves en nyere verddivurdering av eiendommen, maks 1 år gammel, for å kunne anslå panteverdien.

7. Ansvar og delegasjoner fra rådmann til leder av NAV:

Rådmannen har delegert myndigheten til å behandle søknader om startlån til leder av NAV-kontoret. Myndigheten er begrenset av husbankens retningslinjer, det kommunale reglement med tilhørende retningslinjer, samt kommunestyrets vedtatte utlånsramme bestemt av vedtak om årsbudsjett, gitt i vedtak om økonomiplan og årsbudsjett.

8. Klageadgang:

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Klagen må være skriftlig, og sendes til det kontoret i kommunen som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes, og skal nevne det vedtaket det klages over, og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den videre til kommunens klagenemnd, som i Iveland kommune er formannskapet.

Retningslinjene er vedtatt av kommunestyret 6. februar 2013