



RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN

Vedtatt: Kommunestyret, sak 019/17, sak 21/1885-1

Revidert: 01.10.2021

Godkjent av kommunedirektørens ledergruppe: 02.11.2021

1: FORMÅLET

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den (jf. HB veiledning for startlån §5-1)

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

(Jf. Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2012-2020)

2: VILKÅR OG FORUTSETNINGER FOR TILDELING AV STARTLÅN

2.1. Målgruppen for startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving og rettes mot de vanskeligst stilte på boligmarkedet. Søkeren må være bosatt i Sør-Varanger kommune.

I denne vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere bolig og har benyttet muligheter for sparing innenfor søkers økonomiske muligheter (jf. HB veileder for startlån §5-4).

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 bostiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin,
- c) Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.
- d) Behov for å rekruttere og beholde nødvendig kompetanse i kommunen.

«Om et lån er avgjørende for at en kommune kan tiltrekke seg eller beholde ansatte som er viktige for det lokale næringslivet og kommunen, kan det gjøres unntak for at mottaker må være langvarig

vanskeligstilt». (HB Veileder for kommunene: Startlån for å tiltrekke seg eller beholde arbeidskraft i distriktene)

- *Yrkesgruppe som defineres som nødvendig kompetanse kan variere fra år til år i Sør-Varanger samfunnet.*
- *Ikke definerte yrkesgrupper kan bli vurdert uttaks vis.*

2.2. Hva startlån kan gis til:

Sør-Varanger kommune kan gi startlån til:

- Kjøp av bolig
- Toppfinansiering ved bygging av ny bolig
- Utbedring og tilpasning av bolig
- Refinansiering av lån 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. Som regel innvilges det refinansiering av bolig kun en gang.

• 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.

2.2.1. Avgrensning

Det gis likevel 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, samt
- kjøp vil kunne bidra til en bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger,

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

Det gis ikke lån til kjøp og/eller utbedring av landbrukseiendommer.

Søker kan kun kjøpe 1 (en) bolig med startlån.

2.3. 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 Sør-Varanger kommune.

Boligen skal være selveide helårsbolig og bebos av lånesøker.

2.4. Krav til betjeningsevne

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

2.4.1. 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 midlertidig trygdeytelser vil i utgangspunktet ikke bli tatt med i beregningen.

Inntekt fra barn under 18 år tas normalt ikke med.

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

Saksbehandling av startlånsaker foregår kun elektronisk i saksbehandlingssystem «StartSkudd» fra Husbanken.

2.5. 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 dette benyttet i sin helhet. Ved særlige vurderinger kan noe av egenkapitalen benyttes til kjøp av innbo og hvitevarer.

Før eventuelt søknaden om startlån skal saksbehandles må alle uavklarte kredittforhold eller betalingsmislighold være redegjort for, dokumentert og avklart.

Det kan som hovedregel ikke søkes om startlån til kjøp av bolig dersom husstanden allerede eier egen bolig. Denne regelen kan likevel avvikes 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:

- Økonomisk vanskeligstilte barnefamilier

- Økonomisk vanskeligstilte og uføre i alle aldersgrupper
- Flyktninger
- Reetablering ved samlivsbrudd barnefamilier

Prioriteringsgruppe 2:

- Økonomisk vanskeligstilte par uten barn og uten egenkapital
- Økonomiske vanskeligstilte søkere som har eid bolig før eller ønsker å bytte bolig som ikke er egnet for husstanden

Prioriteringsgruppe 3:

- Rekruttere og beholde nødvendig fagkompetanse til Sør-Varanger.

4: SØKNAD

4.1. Krav til søknad og dokumentasjon

Søknad om startlån skal fylles ut kun elektronisk på www.husbanken/no. Når det gjelder ektepar, registrerte partnere og samboere skal begge stå som lånsøker. Lånesøker må dokumentere husstandens inntekter, eventuelle stønader og utgifter samt dokumentere eventuelle helseutfordringer eller andre dokumentasjon som kreves av saksbehandlingssystemet eller Startlånutvalget.

4.1.2 Manglende dokumentasjon

Ved manglende dokumentasjon vil systemet sende en maskinell beskjed til søkeren om retting med angitt frist. Dersom manglende dokumentasjon ikke mottas innen fristens utløp, og dette medfører at saken ikke er tilstrekkelig opplyst for å kunne behandles, vil søknaden avvises og saken avsluttes i systemet.

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 eller eventuelt kan bli vurdert om supplerings med etableringstilskudd og/eller tilskudd til tilpasning.

5.2. Lånegrunnlag

Lånegrunnlaget kan inkludere alle omkostninger ved kjøpet. Det gjelder dokumentavgift, avklaring av forkjøpsrett i borettslag, tinglysningsgebyr, pantenoteringsgebyr,

etableringsgebyr og depotgebyr. Gebyrer for etablering av lån og tinglysning av sikkerhet til andre enn Sør-Varanger 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.

Lånet gis som annuitetslån.

Nedbetalingstid blir vurdert ut ifra søkers betjeningsevne. 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 tilfredsstillers 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 6 måneder av gangen opp til 8 år. Avvik fra dette må være i henhold med Husbankens regler om avdragsfrihet.

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.

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, eller det må fremgå av festekontrakten at denne ikke kan utløpe så lenge det hviler kommunal panteheftelse på eiendommen.

5.5 Forhold til innkrevende bank

Sør-Varanger kommune har avtale med Lindorff som omfatter administrasjon og innkreving av startlån.

5.6. Behandlingsutvalg

Søknader om startlån saksbehandles av boligøkonomisk rådgiver og vedtas i Startlånutvalget.

Startlånutvalget består av: økonomisjef, representant for helse- og omsorgstjeneste og saksbehandler for startlån

5.7. 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. Startlånsøker sender kopi av signerte kjøpekontrakten til Sør-Varanger kommune. Startlånutvalget fatter et nytt vedtak med ny budsjettberegning for kjøp av en konkret bolig. Utbetalingsanmodning sendes til Lindorff.

5.8: 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. Regninger/ fakturaer for utførte utbedringsarbeid leveres til Sør-Varanger kommune som sender disse til Lindorff til betaling.

Boligen skal være fullverdiforsikret til enhver tid så lenge den tjener som sikkerhet for lån eller tilskudd fra kommunen. Forsikringsattest må utstedes til kommunen eller kommunens låneforvalter.

6: I LÅNEPERIODEN

6.1. Overføring av lån til ny pantesikkerhet

Lånet kan ikke overføres til ny pantesikkerhet.

6.2. Overføring av lån

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

6.3. Transport av bostøtte

Det forutsettes at lånesøker gir Sør-Varanger 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 kan også sendes elektronisk via søknadssystemet. Klagen skal begrunnes med henvisning til det vedtak klagen gjelder samt informere om hvilke endringer som skal tas hensyn til.

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

8: ENDRINGER I RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN

Startlånutvalget delegert fullmakt til å harmonisere kommunens regelverk til de endringer som gjøres i Husbankens gjeldende regelverk for startlån.