

23.01.2013

## RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN

Retningslinjene er fastsett av Etne kommunestyre 26.02.13 i sak 010/13 på grunnlag av forskrift om startlån av 22.12.2004 (heimla i lov 29.05.2009 om Husbanken §§ 1 og 21) og Husbankens retningslinjer for startlån.

### 1 FØREMÅL MED BUSTADLÅN FRÅ KOMMUNEN

Startlån skal medverka til at husstandar som har vanskar med å etablera seg med eigen bustad skal få høve til å etablera seg og verta buande i nøkterne og gode bustader.

Ved låg inntekt kan startlånet kombinerast med tilskot og/eller bustønad.

### 2 KVEN KAN FÅ LÅN

Startlån er behovsprøvd og kan omfatta søkjarar som er eller skal busetja seg i Etne kommune. Behovsprøvinga omfattar både bustadbehov og finansieringsbehov.

Målgruppe:

Unge i etableringsfasen  
Barnefamiliar  
Einslege  
Personar med nedsett funksjonsevne  
Flyktningar  
Personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag  
Andre økonomisk vanskelegstilte

Normalt vert det ikkje gjeve startlån til kjøp av ny bustad til husstandar som allereie eig ein bustad. Det kan likevel gjerast unntak dersom det kan dokumenterast at ny bustad er nødvendig av helsemessige eller sosiale årsaker.

Søknader kan verta avslegne dersom bustadbehovet kan dekkast på annan måte eller ved oppbrukt låneramma. Ved knapt med midlar for vidare utlån vil kommunen prioritera funksjonshemma og særleg vanskelegstilte som på søknadstidspunktet er busett i kommunen.

Startlån til EØS-borgere og nordiske borgere:

<http://www.husbanken.no/lan/kommune-startlan-til-utenlandske/startlan-eosborgere/>

Startlån til andre arbeidsinnvandrere:

<http://www.husbanken.no/lan/kommune-startlan-til-utenlandske/startlan-andre-borgere/>

### 3 FØRESETNADER FOR Å FÅ LÅN

Søkjar må vera over 18 år, ha stabil inntekt eller varig trygd og samstundes ha problem med å få lån på den private kredittmarknaden.

Utarbeidd budsjett må visa at søkjar over tid kan betala renter og avdrag på lånet, og likevel ha nødvendige midlar att til livsopphald. Ved utrekning av renter skal Husbanken si kalkulasjonsrente nyttast på alle lån, med mindre lån har fastrenteavtale som løpe meir enn 5 år fram i tid.

I vurderinga av om husstanden har tilstrekkeleg med midlar igjen til vanlege levekostnader legg kommunen til grunn Statens institutt for forbruksforskning sine satsar (SIFO-satsane). Desse satsane kan likevel fråvikast dersom husstanden over tid kan dokumentera lågare forbruksnivå.

Der begge i eit parforhold medverkar med inntekt og/eller begge er heimelshavarar skal normalt begge vera låntakarar.

Sakshandsamarar skal oppfordra til at sambuarar skriv sambuarkontrakt.

Søkjarar som er under tvangsforfølging for misleghald av lån eller andre betalingsplikter får normalt ikkje startlån. Det samme gjeld dersom det kan stillast spørsmål ved lånesøkjar sin evne eller vilje til å overhalde sine økonomiske forpliktingar.

Startlån kan ytast til personer som er under gjeldsordning dersom bukostnadene vert vesentleg lågare ved kjøp av bustad. Vidare dersom noverende busituasjon ikkje er tilfredsstillande og startlånet vil medverka til ein varig situasjon med betre og meir stabile buforhold uten at bukostnadene aukar vesentleg.

Avtala gjeldsordning må dokumenterast og kommunen må ha tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne vurdere om bruk av startlån til kjøp av bustad vil vera ei varig god løysing for søkjar. Kommunen må også sjekka at dei kreditorane som er omfatta av gjeldsordninga har gjeve nødvendig samtykke til opptak av startlån.

Det vert føresett at øvrige vilkår for å få startlån er oppfylt.

Husbanken si kalkulasjonsrente fastsettes på antagelser om svingninger i rentenivået de nærmeste fem årene:  
<http://www.husbanken.no/rente/kalkulasjonsrenten/>

Forventa skatt etter låneopptak  
<http://www.skatteetaten.no/no/Person/Skattekort-og-forskuddsskatt/Skatteberegning/>

Husbankens låne- og livsoppholdskalkulator:  
<http://www.husbanken.no/lan/laanekalkulator/>

#### **4 KVA KAN DET GJEVAST LÅN TIL?**

Det kan søkjast om førehandsgodkjenning eller lån til ein konkret bustad.

##### **Førehandsgodkjenning**

Kommunen tek her stilling til om søkjar kan få ei skriftleg stadfesting på at han/ho vil få startlån dersom søkjar finn ein eigna bustad med kjøpesum innanfor ein bestemt sum, og tilpassa søkjar sine føresetnader (finansieringsbevis).

Lånetilsagn må normalt nyttas innan 9 mnd. For tilsagn med fastrentelån må tilsagnet likevel nyttast innan den tid som går fram av vedtaket.

##### **Kjøp av bustad**

Lån kan nyttast til kjøp av sjølvleid heilårsbustad og leiligheit i burettslag.

Startlån vert som hovudregel ytt som toplån saman med grunnfinansiering frå annan finansieringsinstitusjon.

For bustader i burettslag vil både kjøpesum og del av fellesgjeld verta lagt til grunn for vurderinga.

## **Utbetring av bustad**

Kommunen kan gje lån til utbetring av bustad til funksjonshemma, eldre og vanskelegstilte grupper.

Utbetringa skal gje bustaden ein ny kvalitet som er påkrevd for at søkjar skal kunna verta buande i bustaden.

## **Oppføring av bolig**

Startlån kan brukast som topplån saman med grunnfinansiering frå annan finansieringsinstitusjon. Som hovudregel vert det stilt krav om at søkjar stiller med minimum 10 % eigenkapital. Eigenkapitalen kan dels bestå av eigeninnsats.

Lånet vil først verta utbetalt når byggelånsbanken sitt tilsagn er konvertert og senest 18 måneder etter at tilbudet er gjeve.

## **Refinansiering**

Det kan gjevast startlån til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden kan verta buande.

Ordninga omfattar i hovudsak husstandar som har fått vesentleg inntektsreduksjon som følge av sjukdom, endra arbeidstilhøve eller samlivsbrot.

Det er ein føresetnad for refinansiering med startlån at kommunen i samarbeid med søkjar tingar med annan/andre kredittinstitusjon/-ar om nedskrivning av restlån, endring av vilkår som nedsatt rente, lengre løpetid osv.

## **5 LÅNEUTMÅLING**

Det kan normalt gjevast lån opp til kr 500 000.

Som prinsipp legg kommunen til grunn at dess meir vanskelegstilt husstanden er, dess større del av finansieringa kan vera startlån.

Låneutmålinga vert normalt fastsett innafor 100 % av kjøpesum eksklusiv kjøpskostnader, takst eller meklarvurdering vedlagt tilstandsrapport. Takst/meklarvurdering skal ikkje vera eldre enn 9 mnd.

Når det gjeld burettslagsleiligheiter skal kjøpesummen ikkje overstige gjennomsnittsprisen for leiligheiter i det aktuelle området. I tillegg vert krevd salgsoppgåve frå boligbyggelag .

Ved lån i samband med oppføring av bustad, skal sikkerheiten for lånet liggja innanfor totale anleggskostnader, inkludert verdi av eige arbeid.

## **6 RENTER, AVDRAG OG ANDRE VILKÅR**

Startlån vert tilbode med utgangspunkt i Husbanken sine rente- og avdragsvilkår fastsatt i samsvar med forskrift av 25.mai 2011 nr 550 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. Det kan veljast mellom fast eller flytende rente. Vidare kan veljast mellom serielån eller annuitetslån over inntil 25 år med månadlege terminar.

Termin-/avdragsutsetjing kan gjevast i særlege høve. Maksimal løpetid på 25 år må likevel haldast.

Husbankrenta vert påplussa 0,25 prosentpoeng til dekking av administrative kostnader.

Låntakar pliktar å varsle kommunen ved byte av forsikringsselskap snarast ved byte av selskap. Kommunen hentar så inn dokumentasjon på at forsikringsselskapet har notert vår tredjemannsinteresse.

Manglande bustadforsikring medfører at startlån vert oppsagt.

Dersom låntakar sel, leiger vekk eller på annan måte disponerer bustaden på ein slik måte at føresetnadene for lånet vert vesentleg endra, kan kommunen krevja at lånt vert innbetalt straks eller med kortare avdragstid.

Det vert kravd gebyr for å dekkja dei faktiske utgiftene ved forvaltning av ordninga.

## **7 SIKKERHEIT FOR LÅNET**

Startlån vert gjeve som gjeldsbrevlån og skal sikrast med pant i eigedommen eller tilkomstdokumenta til bustaden.

Det er ikkje høve til å krevja sikkerheit i form av kausjon.

## **8 RETTLEIAR OM SAKSGANG**

Tenestetorget gir råd og rettleiing og er dei som handsamar søknadene om startlån. Sakshandsaminga er regulert av forvaltningslova. Kommunen sine sakshandsamarar har teiingsplikt etter nemnde lov.

Søknader kan verta avslag årsaka av avgrensa eller oppbrukt låneramma.

Ved søknad om startlån må det nyttast fastlagt søknadsskjema på papir.

Kommunen krev denne dokumentasjonen i tillegg:

- sist levert sjølvmelding og sist motteken utskrift av likninga
- lønnslipp/trygdeutbetaling for dei 2 siste mnd.
- dokumentasjon på annan inntekt enn lønn eller trygd
- stadfesting på annan finansiering/eigenkapital
- kopi av gyldig legitimasjon

Vidare der det er aktuelt:

- dokumentasjon ved nedbetalingsplanar for all etablert gjeld
- ved nedsatt funksjonsevne: lækjarattest/sosialrapport
- ved kjøp: event. tilstandsrapport, takst, salsoppgåva og kjøpekontrakt
- ved festa grunn: festekontrakt
- ved utbedring: dokumentasjon på alle arbeidskostnader
- ved bygging: kopi av teikn., bindande tilbod, kontrakt og oversikt over dei totale kostnadene
- ved samlivsbrot: skifteavtale/fordelingsavtale
- ved samlivsbrot: avtalen om kven som skal ha dagleg omsorg for borna

Det vert innhenta kredittvurdering av alle søkjarar før det eventuelt vert gjeve startlån.

I dei tilfelle der kommunen vurderer å frårå låneopptak skal dette skriftleg takast med i vedtaket.

Vedtaket om avslag på søknad om startlån skal grunngjevast og det skal opplysast om søkjar sin klagerett.

Ved tilsagn skal det haldast eit møte med søkjar etter at han/ho har fått alle dokumenta. Sakshandsamarar skal der gje munntleg rådgeving og forklaringar om lånet til søkjaren, slik at han/ho er i stand til å vurdere om startlånsavtalen passar til behov og finansiell situasjon.

Søknadene vert handsama fortløpande etter kvar 15. i febr., mai, aug. og nov. mnd.

Etne kommune har avtale med Lindorff om forvaltning og innkreving av startlån. Det ligg føre rutine for samarbeidet med fordeling av arbeidsoppgåver og ansvar i forvaltninga av låna.

Søknadsskjema får søkjarar hjå kommunen ved Tenestetorget eller via Husbanken sine nettsider:  
<http://www.husbanken.no/lan/laan-skjemaer-og-brosjyrer/>

## **9 KLAGE**

Kommunen sitt vedtak om tildeling, utmåling, avvising og avslag på lån kan påklagast. Det kan ikkje klagast på rente- og avdragsvilkår.

Klagen må vera skriftleg og nemna det vedtaket det vert klaga over. Vidare må klagen grunngjevast og det må gå fram av klagen kva endring som er ynskt.

Klagefristen er 3 veker frå søkjar er gjort kjent med vedtaket, og klagen må sendast til det kontoret i kommunen som har gjort vedtaket.

Dersom klagar ikkje får mehald ved ny handsaming, går saka vidare til kommunen si klagenemnd.