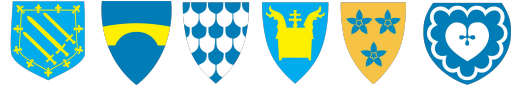


Retningslinjer for utbetaling av startlån i Valdres-kommunene



1. Formål

Startlån er en låneordning som behandles i kommunen. Husbanken finansierer ordningen. Valdres-kommunene har laget egne retningslinjer for hvordan startlånsordningen skal brukes.

Det er kommunen v/NAV Valdres som tar imot og behandler søknader.

Formålet er å gi vanskeligstilte husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer mulighet til å etablere seg i trygge bomiljøer og bli boende i nøkterne og gode boliger over tid. Ved bruk av startlån, tilskudd og andre tiltak er målet at den enkelte skal kunne betjene egne boutgifter. Kan man få boliglån i vanlig bank og har mulighet til å spare opp egenkapital, får man ikke startlån.

Startlån kan gis alene eller sammen med tilskudd til boligetablering eller boligtilpasning. Personens behov for startlån vurderes individuelt.

Startlån ytes innenfor den ramme som kommunestyret til enhver tid har vedtatt.

2. Generelt

Det er kommunen som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Ansvar er hjemlet i [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet - Lovdata](#) og kan gis i form av råd og veiledning, økonomiske boligtilskudd eller lån, eller ved tilbud om ordinær eller tilrettelagt bolig med eller uten bemanning.

Det følger også av Sosialtjenesteloven § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og medvirke i kommunens boligsosiale arbeid. Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27).

Startlån og tilskudd er sentrale virkemidler i arbeidet med å tilrettelegge for at flest mulig som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig.

3. Vilkår og forutsetninger for tildeling av startlån.

3.1 Målgruppe for startlån

Startlån kan gis til søkere som bor i kommunen og har hatt minimum 1 års botid her. For personer som har nær tilknytning til kommunen, kan det i enkelttilfeller gjøres unntak. Startlån innvilges i utgangspunktet kun en gang.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I denne vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og har benyttet muligheten for sparing innenfor økonomiske muligheter. Et utgangspunkt for langvarig vanskeligstilt kan være 3-5 år, men det må avgjøres i det enkelte tilfelle.

Unntak fra krav om langvarighet og sparing kan gjøres når:

- a) Husstanden har barn eller har særlige sosiale og helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det.
- b) Barnefamilier som bor i en uegnet bolig eller har behov for å få en stabil bosituasjon kan få lån umiddelbart. Dette gjelder selv om de har relativt god inntekt, og selv om de fra saksbehandlers vurdering ikke har utnyttet sparepotensialet. Hensynet til barnas behov for stabile og gode oppvekstvilkår er avgjørende. Kan søkerne få lån i vanlig bank, skal de imidlertid benytte et slikt lånetilbud.
- c) Husstanden har problemer med å dekke dagens boutgifter, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin.
- d) Boligsituasjon hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utviklingen av det lokale nærmiljøet.
- e) Lånet bidrar til å bedre utnyttelsen av kommunalt disponerte boliger.

3.2 Hva startlån kan gis til.

Det kan gis lån til boligformål der boligen er egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenlignet med prisnivået på stedet. Boligens størrelse vil bli vurdert mot husstandens behov. Boligen må ligge i kommunen.

- Kjøp av bolig
- Oppføring av bolig. Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- Utbedring og tilpasning av bolig.
- Refinansiering av boliglån dersom det bidrar til at husstanden får mulighet til å beholde og bli boende i boligen. Den samlede lånebelastningen skal likevel ikke overstige boligens verdi.

- Reetablering i forbindelse med skifte, oppløsning av ekteskap, partnerskap eller samboerskap.
- Barnefamilier som bor i en uegnet bolig eller har behov for å få en stabil bosituasjon, kan få lån umiddelbart

Det kan som hovedregel ikke søkes om startlån 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.

3.3 Prioriteringer

Selv om søker oppfyller kriteriene for innvilgelse av startlån, kan søker få avslag dersom kommunen ikke har tilstrekkelig startlånsmidler til disposisjon. Ved begrensede utlånsmidler vil kommunen prioritere:

- barnefamilier
- fra leie til eie
- kjøp av kommunal bolig
- utflytting fra kommunale boliger
- integrering

Husstander der andre boligsosiale virkemidlers tilbud eller tjenester vil kunne ha like god eller bedre virkning enn startlån skal det vurderes. Dette kan f.eks. være rådgivning, veiledning, bofellesskap, kommunal leilighet, boligtilskudd eller annen bistand som vil kunne ivareta vedkommende interesser på boligmarkedet og i livet ellers.

3.4 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 kommunen.

Boligen skal være selveid helårsbolig og bebos av lånesøker.

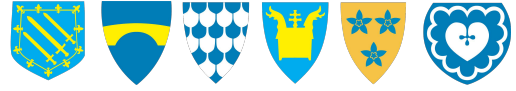
3.4 Krav til betjeningsevne

Det er ikke nødvendig med egenkapital for å få startlån. Men husstanden må ha tilstrekkelig inntekt til å dekke utgiftene på startlånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

3.5 Beregning av betjeningsevne

Betjeningsevne beregnes etter ordinær inntekt fra fast ansettelse, og fra varige trygdeytelser.

Midlertidig stillinger som har vart i minimum 2 år og fra yrker som regnes som sikre kan tas med i beregningen.



Arbeidsavklaringspenger kan etter en særlig vurdering tas med i beregningen, dersom det med stor sikkerhet kan antas at ytelsen går over i ordinær inntekt eller varig trygdeytelser innen rimelig tid.

Variable og midlertidige inntekter som eks leieinntekter fra bolig som ikke er godkjent for utleie, stønader og midlertidig trygdeytelser vil i utgangspunktet ikke bli tatt med i beregningen.

Inntekter fra barn under 18 år tas normalt ikke med.

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

For vurdering av husstandens alminnelige forbruksutgifter legges SIFO – normen (statens institutt for forbrukerforskning) til grunn. I særlige tilfeller kan det utøves større grad til skjønn enn det SIFO-normen tilsier

3.6 Andre vilkår

Dersom søker har egne oppsparte midler, forutsettes dette benyttet som egenkapital. Et mindre beløp av egenkapitalen kan holdes utenom til f.eks. flyttekostnader.

Dersom søker eller personer i husstanden har uavklarte kredittforhold eller betalingsmislighold må disse være avklart før det eventuelt kan innvilges startlån.

Dersom det kommer fram av søknaden at søker har økonomiske vansker, kan kommunen i vedtaket kreve at søker mottar økonomisk veiledning fra en økonomiveileder i inntil 5 år.

Dersom søker er medeier i annen bolig/fritidsbolig, regnes verdien av medeierskapet som egenkapital. Dette gjelder ikke hvis man eier/er medeier en hytte som har vært i familien lenge og som ikke har høy verdi.

4. Rente og avdragsvilkår

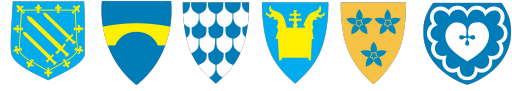
Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Kommunen påpluser husbankrenten med 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Kommunen kan i tillegg kreve gebyr for dekning av de faktiske utgiftene ved forvaltning av låneordningen.

Nedbetaling blir vurdert ut fra søkers betalingsevne. Startlån har en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunene innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes i slike tilfeller;

- at låntaker har varig lav inntekt, at det sannsynliggjøres
- at boligen tilfredsstillers husstanders behov over lang tid og at tilgjengelige private boliger i området er uegnet og/eller innebærer høyere utgifter enn startlånet
- 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 særlige tilfeller etter behovsprøving, kan det gis avdragsfrie perioder inntil 8 år. 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. Sikkerhet for startlån

Startlån gis som gjeldsbrevlån. Startlån fra kommunen skal sikres med pant i boligen eller adkomst dokumenter til boligen.

Lånsøker 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.

Dersom boligen står på en festet tomt, skal festekontraktens varighet svare til lånets løpetid + 5 år, eller det må komme frem av festekontrakten at denne ikke kan utløpe så lenge det hviler kommunale panteheftelser på eiendommen.

Ved salg eller fraflytting, skal startlånet innfris. Alternativt kan låntaker søke om å få flytte startlånet over til ny bolig innenfor kommunegrensen, dersom låntaker fortsatt befinner seg i målgruppen for startlånsordningen.

6. Søknad

6.1 Krav til søknad om dokumentasjon

Søknad om startlån og boligtilskudd er elektronisk og fremmes på Husbankens søkemotor som finnes på Husbankens hjemmeside www.husbanken.no

Når det gjelder ektepar, registrerte partnere og samboere skal begge stå som lånesøker/låntaker. Lånesøker må dokumentere husstandens inntekter, eventuelt stønader og utgifter.

Som grunnlag for å vurdere søkers økonomi, må følgende dokumenter lastes opp/legges ved;

- Skattemelding for de siste 2 år.
- Saldo og terminutgifter på all gjeld fra selvangivelsen og annen gjeld.
- Lønnslipp/ trygdeutbetaling for de tre siste månedene og eventuell annen inntekt.
- Arbeidskontrakt ved nyere tilsettelse og ved midlertidige stillinger over tid (2 år sammenhengene)
- Bekreftelse på annen finansiering / egenkapital.
- Oppgjør fra tidligere eid bolig hvis den er solgt i løpet av de siste 5 årene.

I tillegg skal følgende dokumenteres der det er aktuelt.

- Ved funksjonshemming; legeattest / sosialrapport.
- Ved kjøp; kjøpekontrakt / salgsoppgave, takst, prospekt.
- Ved festet grunn, festekontrakt.
- Ved tilpasning; kostnadsoverslag
- Ved samlivsbrudd; skifteattest / fordelingsavtale.

6.2 Manglende dokumentasjon

Ved manglende dokumentasjon vil kommunen etterlyse dokumentene. Svarfrist for levering er 4 uker. Dersom manglende dokumentasjon ikke leveres innen frist, vil saken bli behandlet slik den er. Dette vil vanligvis resultere i avslag.

6.3 Låneutmåling

Utmåling av startlån gjøres på bakgrunn av søkers betalingsevne og behov. Dersom søker er kvalifisert for startlån, og det er behov for finansiering utover det beløpet som søker har betjeningsevne til, forutsettes det at den delen blir finansiert med egenkapital og/eller tilskudd. Se egne regler for tilskudd.

6.4 Lånegrunnlag

Lånegrunnlaget kan inkludere alle omkostningene ved kjøpet. Det gjelder dokumentavgifter, avklaring av forkjøpsrett i borettslag, tinglysningsgebyrer, pantenoteringsgebyr, etableringsgebyr, og depotgebyr.

Gebyrer for etablering av lån og tinglysnings av sikkerhet til andre enn egen kommune, tas ikke med i låneberegningen

6.5 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 mnd.

7. Tilskudd

Hvis kommunen ønsker å bruke tilskuddsordningen og har fastsatt hvor stor utmålinga skal være, må det planlegges og budsjetteres for tilskudda i økonomi- og budsjettplanen.

8. Klageadgang

Det er klagegang etter forvaltningslovens regler om kommunale vedtak om tildeling, utmåling av startlån og avslag på søknad om startlån.

Klager på vedtak skal gjøres via Husbankens nettsider. Klagen skal begrunnes med henvisning til det vedtak klagen gjelder samt informere om hvile endringer som skal tas hensyn til.

Klagefrist er 3 uker fra underretningen om vedtaket er kommet frem.

9. Endringer i retningslinjer om startlån

Kommunedirektør gis fullmakt til å endre kommunens regelverk i samsvar med de endringer som gjøres i Husbankens regelverk for startlån.