



Retningslinjer for startlån i Verdal kommune

Retningslinjer bygger på forskrift om startlån fra Husbanken av 1. januar 2020.

Vedtatt av kommunedirektøren 05.10.2021

Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Startlån skal være et tilbud om finansiering til boligformål som det ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Krav til søker

- ✓ Må være over 18 år.
- ✓ Må ha gyldig oppholdstillatelse i Norge.
- ✓ Må ha norsk fødsels- og personnummer, samt ha mottatt siste års skattemelding.
- ✓ Må ha varig bosetting i Norge. Dette gjelder også ektefelle /samboer og barn.
- ✓ Ektefeller, samboere og registrerte partnere skal søke sammen. Venner eller andre familiemedlemmer kan ikke søke sammen.

Prioriterte grupper

Søkere med uføretrygd eller alderspensjon, søkere med funksjonshemming eller familier med funksjonshemmede barn, og barnefamilier med barn i barnehage- og grunnskolealder. Disse gis prioritet i saksbehandlingen foran andre som kan søke.

Hvem kan få startlån

Startlån er behovsprøvd. Det skal gjøres en individuell vurdering av søkers behov for startlån.

a) Det kan gis startlån til søkere som forventes å ha langvarige problemer med boligfinansiering.

b) Ved vurderingen skal det legges vekt på om søkeren har benyttet eventuelle muligheter til sparing innenfor sine økonomiske rammer.

Det kan gjøres unntak fra vilkårene i punkt a og b i følgende tilfeller:

a) Husstanden har barn, eller *særlige* sosiale eller 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 boligutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden blir boende i boligen sin.

c) Boligsituasjonen hindrer muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

d) startlånet bidrar til en bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Hva kan det gis startlån til?

- ✓ **Kjøp av bolig.** Boligen skal godkjennes av Verdal kommune (se også punktet krav til bolig).

- ✓ **Utbedring av bolig.** Utbedringen må være nødvendig for at søkeren skal kunne bli boende i boligen. Utbedringen må også være av begrenset art og gjelde enkle utbedringsarbeider i forhold til teknisk standard. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring. Kostnadsoverslag for utbedringen må godkjennes av saksbehandler på startlån.
- ✓ **Refinansiering.** Husstanden må stå i fare for å miste boligen. Nåværende bolig skal være nøktern og egnet for husstanden. Ved vurdering av søknad om tildeling av startlån til refinansiering skal det legges avgjørende vekt på behovet for å beholde boligen ut fra særskilte helsemessige forhold og/eller barns spesielle behov. Refinansiering gis bare **én** gang.
- ✓ **Tilpasning av bolig.** Det kan gis startlån til tilpasning dersom et medlem i husstanden, som følge av funksjonsnedsettelse, har behov for spesialtilpasning for å kunne fungere i boligen.

Ved salg av boligen skal startlånet innfris.

Søker bør ikke ha gjeldsordning eller betalingsanmerkninger. Den totale økonomiske stilling vurderes, også historisk.

Søker bør ikke ha misligholdt leie- eller låneforholdet overfor Verdal kommune.

Betjeningsevne

Med betjeningsevne menes at søkerne kan betale de fremtidige boustiftene over tid og fortsatt ha midler igjen til livsopphold.

Utgifter til livsopphold skal beregnes etter satsene fra Forskningsinstituttet SIFO.

Ved vurdering av betjeningsevne vil det tas høyde for at søker kan betjene en høyere rente enn på innvilgelsestidspunktet for å møte eventuelle renteøkninger og uforutsett inntektsnedgang.

For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurdering av betjeningsevne. Dersom søkeren har gjeldsordning, skal gjeldsordningsavtalen legges ved. Dette gjelder både frivillig og tvungen gjeldsordning

Krav til boligen

Det skal være en godkjent bolig i Verdal kommune. Boligen må være egnet for husstanden når det gjelder planløsning, størrelse og søkers helsemessige situasjon. Boligen må være rimelig og ha nøktern standard. Verdal kommune gir ikke startlån til boliger som har behov for større utbedringsarbeider.

Låneutmåling

Utmålingen av startlånet vil variere avhengig av søkers inntekt og betjeningsevne.

For søkere med lønnsinntekt skal startlån i utgangspunktet innvilges kun til toppfinansiering, dvs. i kombinasjon med finansiering fra private banker.

Toppfinansiering tilsvarer som regel 15 % - 20 % av boligens kjøpesum. Søker skal oppnå finansiering i det ordinære kredittmarkedet, før søknad om startlån vurderes.

Startlån kan gis som eneste finansieringskilde i tilfeller der kommunen vurderer det som hensiktsmessig ut fra søkers totale økonomiske situasjon.

Dokumentavgift og lignende omkostninger knyttet til boligkjøp kan tas med som en del av startlånet.

Boligkjøperforsikring og andre tilleggstenester kan ikke finansieres med startlån.

Formuesgrense - Dersom søker har formue som overstiger kr 50 000,- skal overskytende beløp i sin helhet benyttes som egenkapital ved finansiering av bolig. Både verdier i Norge og i utlandet, herunder oppsparte midler, arv, gave og eiendom eller lignende, regnes som formue.

Sikkerhet for startlånet

Startlånet skal sikres med pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter.

Startlån til kjøp av bolig, eksklusive omkostninger, sikres med pant innenfor kjøpesum. Ved andre formål enn kjøp, skal pantet sikres innenfor boligens markedsverdi. Markedsverdien på boligen må fastsettes av en godkjent eiendomsmegler eller takstmann, og må godkjennes av Verdal kommune.

Eventuelle foranstående heftelser kan ikke være større enn at startlånet får pant innenfor boligens kjøpesum eller markedsverdi.

Boligen skal være fullverdiforsikret. Ved manglende forsikring vil Verdal kommune tegne forsikring for eiers regning. (tredjeparts interesseforsikring.) Det godtas ikke kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet som sikkerhet for startlånet.

Det godtas ikke kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet som sikkerhet for startlånet.

Ved refinansiering med startlånet kan det gis finansiering innenfor 90 prosent av boligens markedsverdi. Markedsverdien må dokumenteres med en takst som ikke er eldre enn 6 måneder.

Rente- og avdragsvilkår

Startlån gis som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid. I *særlige* tilfeller kan kommunen innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsees da at:

- a. Det dokumenteres at søker har varig lav inntekt.
- b. Det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstillende husstandens behov over lang tid.
- c. Det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet og at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid

Vilkårene i bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt. Vilkårene i bokstav b og c kan fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

Startlånet kan innvilges enten med flytende rente, eller fast rente med bindingstid på 3, 5, 10 eller 20 år. Kommunen beregner over- og underkurs ved førtidig innfrielse av fastrentelån.

Det beregnes ikke høyere overkurs enn opprinnelig hovedstol på startlånet.

Verdal kommune har et påslag på 0,25 prosent på gjeldende rente i Husbanken til dekning av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av startlånsordningen overstiger 0,25 prosent, kan kommunen i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

Andre forhold

Selv om søker fyller kriteriene for innvilgelse av startlån, kan søker få avslag dersom kommunen ikke har tilstrekkelige startlånsmidler til disposisjon. Det er en forutsetning at all søknadsbehandling skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer som omfatter startlånsordningen.

Verdal kommune foretar selvstendige undersøkelser og innhenter opplysninger som er relevant for saksbehandlingen.

Søknad

Søker skal sende elektronisk søknad på Husbankens hjemmesider. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som vurderes å ha betydning for søknadsbehandlingen. Søknader som er ufullstendige vil ikke bli behandlet.

Verdal kommune kan veilede i søknadsprosessen i de tilfeller det er nødvendig.

Vedtak

Vedtak om startlån fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioriteringer av bestemte målgrupper og andre relevante politiske vedtak.

Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes i. Vedtak om innvilgelse skal inneholde vedlegg som viser den økonomiske analysen som ligger i grunn for vedtaket, samt kredittvilkår.

Vedtak om avslag skal være begrunnet og dersom det er mulig, inneholde økonomisk råd og veiledning.

Klageadgang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til gjeldende klageinstans i kommunen. Klagen sendes til den enheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt søker har mottatt vedtaket. Klagen behandles etter reglene i forvaltningsloven.

Avgjørelsesmyndighet og utfyllende bestemmelser

Kommunedirektøren eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i søknader om startlån.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å utarbeide eventuelle utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av startlån og andre retningsgivende rutiner. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere retningslinjene ved endring og revidering av Husbankens forskrift om startlån.