



# Kommunale retningslinjer for startlån

## Innledning

Retningslinjene bygger på forskrift om startlån fra Husbanken sist endret 1. januar 2020 (FOR-2019-11-18-1546), og gjelder fra 17. februar 2021.

## 1 Formål

Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøktern og egnet bolig. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og /eller opprettholde en rimelig og nøktern bosituasjon på egenhånd. Dette er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering, og som normalt ikke får lån i vanlig bank eller andre kredittinstitusjoner.

## 2 Målgruppe

Målgruppe for ordningene er:

- Personer med nedsatt funksjonsevne
- Vanskeligstilte på boligmarkedet som av ulike årsaker som økonomi, helsemessige og/eller sosiale problemer strever med å skaffe seg bolig på egenhånd
- Er det særlige sosiale eller helsemessige utfordringer knyttet til søker eller barn i husstanden, skal kommunen også ta hensyn til dette i vurderingen
- Søkere som er økonomisk vanskeligstilt på grunn av gjeldsordning, kan søke om startlån når gjeldsordningen har vart i 2 år. Dersom søkeren har gjeldsordning, skal gjeldsordningsavtalen legges ved søknaden. Dette gjelder både frivillig- og tvungen gjeldsordning.

Søkere må ha fylt 18 år og være bosatt i Hurdal kommune. Søkeren skal ha en botid i kommunen på minimum 2 år.

Utenlandske borgere, både innenfor og utenfor EØS-avtalen, må framlegge dokumentasjon på lovlig opphold i Norge, fortrinnsvis 5 år eller mer før søknaden kan behandles.

### 2.1 Behovsprøving

Startlån er behovsprøvd og det skal gjøres en individuell vurdering av lånesøkers behov for startlån. Det kan gis startlån til husstander som forventes å ha langvarige boligfinansieringsproblemer.

Ved vurderingen av om boligfinansieringsproblemer kan anses varige, skal det legges vekt på om søkeren har utsikter til betydelig bedring i økonomien, og om søkeren har muligheter til sparing innenfor sine økonomiske rammer.

Det kan gjøres unntak fra vilkåret om langvarige boligfinansieringsproblemer i følgende tilfeller:

- Dersom hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det, i tilfeller der husstanden har barn, eller særlig sosiale, eller helsemessige utfordringer.
- Dersom husstanden står i fare for å miste boligen sin, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen.
- Husstander som bor i kommunal bolig, eller står på venteliste til kommunal bolig.

- Det kan også i særskilte tilfeller gjøres unntak dersom boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et etablert arbeidsforhold.

## **2.2 Prioriterte grupper**

Hurdal kommune skal prioritere de gruppene som blir definert som prioriterte grupper i det årlige tildelingsbrevet fra Husbanken. Personer i kommunale boliger er uansett en prioritert målgruppe.

## **3 Hva kan det gis lån til**

Startlån gis til kjøp eller oppføring av bolig som søker selv skal bo i, enten som del/ toppfinansiering eller full finansiering. Boligen kan være andels-, aksje- eller selveierbolig.

### **3.1 Krav til boligen**

Boligen må være beboelig, skal være egnet for husstanden, samt rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i kommunen. For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurdering av om boligen anses nøktern i forhold til pris. Bolig med to boenheter (utleiedel) gis det ikke startlån til.

### **3.2 Refinansiering**

Dersom en husstand står i fare for å miste huset på grunn av betalingsproblemer kan startlån benyttes til å refinansiere boliglån eller andre lån. I slike søknader skal det først innhentes uttalelse fra økonomisk rådgiver i kommunen. Hensikten med refinansiering skal være at den fører til en varig løsning av husstandens boligproblemer. Grunnlaget for refinansiering må være uforutsett endring i husstandens økonomiske situasjon.

### **3.3 Tilpassing av bolig**

Det kan gis startlån til tilpassing dersom et medlem i husstanden som følge av funksjonsnedsettelse har behov for spesialtilpassing for å kunne fungere i boligen. I slike søknader kan kommunen kreve at det leveres en uttalelse fra fysio- og ergoterapitjenesten i kommunen.

### **3.4 Utbedring av bolig**

Startlån kan benyttes til utbedring av bolig. Slike tilfeller må følge samme kriterier for tildeling av startlån til bolig. Utbedringen må være nødvendig for at søker skal kunne bli boende i boligen. Utbedringen må være av begrenset art og gjelde enkle utbedringsarbeider i f.ht. teknisk standard. Hurdal kommune gir ikke startlån til boliger som har behov for større utbedringsarbeider. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.

## **4 Inntekt og betjeningsevne**

Startlån kan innvilges til søkere som antas å ha økonomisk evne til å betjene renter og avdrag på startlån. Forholdet mellom inntekter og utgifter må vise tilstrekkelige midler til betjening av startlån over tid.

SIFOs satser for livsopphold og individuelt skjønn legges til grunn ved vurdering av låntakeres betjeningsevne. Dersom søker kan dokumentere lavere levekostnader over tid, kan faktiske levekostnader legges til grunn ved vurdering av betjeningsevne for startlån. Søkeren må ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkers inntekter og utgifter til livsopphold gir.

Dersom søker har formue som overstiger 1 ½ ganger samlet månedlig bruttoinntekt, kan kommunen kreve at det overskytende beløpet benyttes som egenkapital ved finansiering av boligen.

Fraråding benyttes i samsvar med Finansavtaleloven §47.

## 5 Tidligere mislighold

Det skal innhentes kredittvurdering av alle søkere før det gis startlån. Startlån skal som hovedregel ikke gis til søkere som er under tvangsforfølgning for mislighold av lån eller andre betalingsforpliktelser. Det samme gjelder dersom det kan stilles spørsmål ved lånesøkers evne eller vilje til å overholde sine økonomiske forpliktelser.

I tilfeller hvor søker har vært under gjeldsordning i mer enn to år kan startlån gis i tilfeller der startlån kan redusere bokostnadene og boligbytte vil være en bedre løsning for søker.

Kreditorer som omfattes av gjeldsordningen skal samtykke til opptak av startlån. Det forutsettes at øvrige vilkår for å få startlån er oppfylt.

## 6 Finansieringsbevis (forhåndsgodkjenning)

Det gis forhåndsgodkjenning av lån til kjøp av nøktern og egnet bolig. Det gis en skriftlig bekreftelse på at lånesøker vil få startlån dersom søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp.

Forhåndsgodkjenning av startlån er gyldig i 6 måneder fra vedtaksdato. Det gis ikke forlengelse, men det kan søkes på nytt.

Kommunen skal godkjenne bolig før bud kan gis.

## 7 Låneutmåling

Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 prosent av kjøpesummen, oppførings-, utbedringskostnader eller boligens verdi pluss eventuelle omkostninger. Lånets størrelse avgjøres av den enkeltes økonomi og annen långivers låneutmåling.

Startlån kan gis i samfinansiering med annen långiver. Ved samfinansiering utgjør startlån toppfinansiering ved boligkjøp. Startlån kan gis som fullfinansiering i tilfeller der det vurderes som hensiktsmessig ut ifra søkers totale økonomiske situasjon.

Dokumentavgift og lignende omkostninger knyttet til boligkjøp kan tas med som en del av startlånet. Det stilles ikke krav om egenkapital for å få startlån.

## 8 Rente- og avdragsvilkår

Startlån tilbys med fast eller flytende rente. Renten er til enhver tid i tråd med Husbankens rentevilkår. Startlån gis normalt som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid fordelt på månedlige terminer. For de mest vanskeligstilte på boligmarkedet kan det i særlige tilfeller gis en nedbetalingstid på 50 år dersom følgende vilkår er tilstede:

- Det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt. For husstander med barn eller husstander som står i fare for å miste boligen, er det tilstrekkelig å dokumentere forutsigbar lav inntekt.
- Det er sannsynlig at boligen vil tilfredsstillte husstandens behov over lang tid.
- Det er sannsynlig at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller vil medføre betydelige høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet.

Husstander som står i fare for å miste boligen, er unntatt fra vilkårene.

## **9 Midler til videre utdeling**

Søknader om startlån kan avslås på grunn av at det ikke er ledige midler til videre utdeling som blir tildelt av Husbanken årlig. I en slik situasjon skal søker få informasjon om når det forventes å få tildelt nye midler.

## **10 Sikkerhet**

Lånet skal sikres med pantobligasjon i fast eiendom, eller borettslag, som tinglyses på eiendommen/andelslaget. Ved full finansiering skal lånet sikres med 1.prioritets pant. Ved samfinansiering aksepteres det at pantet har prioritet etter lån til grunnfinansiering.

Det kan ikke kreves kausjon eller form for tilleggssikkerhet som sikkerhet for startlån. Ved refinansiering etter punkt 3.2 skal lånet sikres med pant innenfor boligens antatte markedsverdi. Verdivurdering av godkjent takstmann eller megler i takts- eller meglerforetak må fremlegges som dokumentasjon.

## **11 Overføring av lån**

Startlån gis normalt bare en gang, men ved re-etablering (samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner) kan det søkes om startlån på nytt.

## **12 Saksbehandling**

Ved søknad om startlån skal det benyttes Husbankens digitale skjema på Husbankens hjemmesider.

Søknadene behandles fortløpende. En tverrfaglig startlånsgruppe, under delegert myndighet fra rådmannen, fatter vedtak etter regelverket og disse retningslinjer. I de tilfeller der kommunen vurderer å fraråde låneopptak skal dette skriftlig inntas i vedtaket. Vedtak om avslag på søknad om startlån skal begrunnes og det skal opplyses om søkerens klagerett.

## **13 Klagegang**

Klage på vedtak i forbindelse med tildeling, utmåling og avslag må sendes kommunen innen 3 uker. Klagen må begrunnes. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes klagen til kommunens klagenemnd.