



VEDTEKTER FOR STARTLÅN

SENJA KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 11.03.2021

Formål

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

Disse rutiner og retningslinjer definerer nærmere hvem som er i målgruppen, og hvilke forutsetninger (vilkår) som gjelder tildeling av startlån.

En vesentlig forutsetning er at kommunen har disponible midler fra innlån fra Husbanken. Startlån ytes innenfor den ramme for innlån som kommunestyret til enhver tid har vedtatt i årsbudsjettet

1. Vilkår og forutsetninger for tildeling av startlån.

1.1 Målgruppen for startlån

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.

Det kan gis startlån i følgende tilfeller:

- 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) Husstanden har problemer med å dekke dagens boutgifter, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin.
- c) Boligsituasjon hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utviklingen av det lokale nærmiljøet.
- d) Lånet bidrar til å bedre utnyttelsen av kommunalt disponerte boliger.
- e) Startlån skal fortrinnsvis gis til søkere bosatt i Senja kommune eller søkere som flytter til kommunen grunnet fast jobb.

1.1.1 Hva startlån kan gis til.

- Kjøp av bolig
- 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.

Kommunen skal aktivt bidra til at husbankens startlånmidler brukes som et distriktpolitisk virkemiddel. Etter en individuell vurdering kan startlånet nyttes til å fullfinansiere boligen eller som toplån der private eller Husbanken gir grunnfinansieringen. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

1.2.2. 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 Senja kommune

Boligen skal være selveid helårsbolig og bebos av lånesøker.

1.2.3 Krav til betjeningsevne.

Søker må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

1.2.4 Beregning av betjeningsevnen.

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 utgangspunkter ikke bli tatt med i beregningen.

Inntekter fra barn under 18 år tas normalt ikke med.

Inntekter og utgifter til ander 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.

1.2.5 Andre vilkår

Dersom søker vil kunne få lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinær kredittinstitusjoner vil søker falle utenfor målgruppen for startlån.

Dersom søker har egne oppsparte midler, forutsettes dette benyttet som egenkapital. Et mindre beløp av egenkapital (inntil ca.kr.30.000,-) kan søker ha som fallskjerm ved kjøp av bolig.

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

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

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. Dersom søker er medeier i annen bolig/fritidsbolig regnes verdien av medeierskapet som egenkapital

1.3 Prioritering av låntakere.

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 etter Husbankens prioriteringsliste for inneværende periode.

1.4 Søknad

1.4.1 Krav til søknad og dokumentasjon

Søknad om startlån skal fremmes på Husbankens søkermotor som finnes på Husbankens hjemmesider 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 2-3 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.

1.4.2 Manglede dokumentasjon

Ved manglende dokumentasjon vil kommunen etterlyse dokumentene, svarfrist for å levering er 4 uker. Dersom manglende dokumentasjon uteblir vil saken bli henlagt uten ytterligere behandling.

1.4.3 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 etableringstilskudd.

1.4.4 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 Lenvik kommune, tas ikke med i låneberegningen.

1.4.5. Renter og avdragsvilkår.

Renter og avdragsvilkår fastsettes av Departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget.

Kommunen påplusser 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. Lånet gis som annuitetslån.

Nedbetaling blir vurdert ut fra søkers betalingsevne. Lån inntil kr.100.000,- skal likevel kunne nedbetales innenfor 15 år, og lån over kr. 100.000,- skal kunne nedbetales innenfor 30 år.

I særlig tilfeller kan kommune innvilge nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes i slike tilfeller; at låntaker har varig lav inntekt, at det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstanders 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 særlige tilfeller etter behovsprøving, kan det gis avdragsfrie perioder inntil 6 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. Disse lånene vil da være fristilt til bestemmelser om over og underkurs.

1.4.6. Sikkerhet for startlån.

Startlån gis som gjeldsbrevlån. Startlån fra kommunen skal sikres med pant i boligen eller adkomstdokumenter 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 fremgå av festekontrakten at denne ikke kan utløpe så lenge det hviler kommunale panteheftelser på eiendommen.

1.4.7. 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 mnd.

1.4.8 Forutsetning for utbetaling av startlån.

Før lån utbetales forutsettes det at boligen oppfyller de vilkår som er satt i forhåndstilsagnet eller innenfor retningslinjene.

Utbedring – og/eller tilpasningsarbeid skal utføres fagmessig i hht gjeldene forskrifter og standarden skal være rimelig og nøktern.

Utbetaling skal skje fra kommunens forvalter av låne / tilskudd til megler, advokat eller bedrift/godkjent forhandler. Utbetaling skal ikke skje direkte til låntaker.

1.4.9 Overføring av lån til ny pantesikkerhet.

Lånet kan ikke overføres til ny pantlånesikkerhet. Unntak; I særlige tilfeller når husstanden pga. funksjonshemming eller familieførøkelse ha behov for annen bolig kan kommunen samtykke til en slik overføring. Det forutsetter at gevinsten av salget av boligen benyttes som egenkapital i forbindelse med anskaffelsen av den nye boligen.

1.4.10 Transport og bostøtte.

Det forutsettes at lånesøker gir Senja kommune adgang til å få overført bostøtte til dekning av forfalte renter og avdrag i forbindelse med mislighold av startlånet, jfr. Lov om bostøtte. §9.

1.4.11. Klagegang.

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 startskudd. 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.

1.4.12. Dispensasjon.

Når særlige grunner taler for det kan det dispenseres fra overnevnte retningslinjer.

1.4.13 Endringer i retningslinjer om startlån.

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

2 Tilskudd til etablering og tilpasning.

Kommunen kan gi tilskudd til etablering til enkeltpersoner i egen bolig til etablering, og til tilpasning av boligen til personer med nedsatt funksjonsevne.

Tildeling skal gjøres etter behovsprøving.

Tilskudd gis til personer/husstander som ikke klarer å betjene et tilstrekkelig stort startlån, men som har et særlig behov for egnet/tilpasset bolig.

I vurderingen skal kommunen legge vekt på om mulighetene for fastrente og lang nedbetalingstid et godt nok utnyttet før det innvilges tilskudd.

Kommunen må foreta bevisste prioriteringer innenfor sin ramme av lån og tilskudd slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først.

Tilskudd til etablering og tilpasning gis inntil kr. 200.000,- per husstand. Beløpsgrense kan avvikes ved særskilte tilfeller.

3 Disponering av startlånramme og re-utlån

3.1 Avsetning til refinansiering/tilpasning og boligbygging i distriktet

5% av kommunens startlånramme avsettes til refinansiering/tilpasning av bolig og 10% av startlånsrammen avsettes til boligbygging i distriktet. Dersom midlene ikke benyttes innen 1.10 kan midlene lånes ut til ordinære startlånssøkere.

3.2 Re-utlån

Når en startlånkunde har gjort ekstraordinære innbetalinger på startlån til kommunen, re-utlåner kommunen disse midlene til andre startlånssøkere.