

Retningslinjer for behandling av startlån i Åmli kommune.

***Revidert og godkjent i kommunestyret 25.10.2018 i sak 18/47.
Gjeldene fra 01.12.2018.***

1. Innledning

Retningslinjene bygger på forskrift om startlån fra Husbanken

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-03-12-273>

2. Virkeområde

Retningslinjene skal legges til grunn for behandling av søknader om startlån til kjøp av eller oppføring av egnet bolig, refinansiering samt nødvendig utbedring/tilpasning.

3. Formålet med startlånsordningen

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre varige og egnede boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån, eller tilstrekkelige lånebeløp i det ordinære kredittmarkedet.

4. Kriterier for innvilgelse av startlån

4.1 Søker

Søker må være over 18 år og ha gyldig oppholdstillatelse i Norge. Søkere med oppholdstillatelse gitt etter utlendingsloven kapittel 3, personer med opphold i forbindelse med arbeid, studier, etc. får ikke innvilget startlån. Søkere som er gifte, registrerte partnere eller samboere med felles barn, skal søke sammen. Venner eller andre familiemedlemmer enn ektefeller, samboere og registrerte partnere kan som hovedregel ikke søke sammen.

4.2 Hvem kan få startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren:

- a) Forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig, og
- b) har benyttet seg av muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Uavhengig av vurderingene etter punkt b) kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene:

- c) Husstanden har barn eller særlig sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det.
- d) Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.
Ved tildeling av startlån til refinansiering skal det legges avgjørende vekt på behovet for å beholde boligen av særlige helsemessige forhold og/eller barns spesielle behov.
Refinansieringen gis som hovedregel bare en gang.

4.3 Om boligen

Boligen skal være godkjent som egen boenhet av bygningsmyndighetene og skal ligge i Åmli kommune. Kommunen kan stille krav om at boligen må være egnet for husstanden hva angår beliggenhet, planløsning og/eller størrelse.

4.4 Betjeningsevne

Med betjeningsevne forstås at søkeren skal disponere et beløp lik eller større enn SIFO-satsen (*SIFO-satsen utarbeides av Statens institutt for forbruksforskning og gjenspeiler alminnelige forbruksutgifter for ulike typer hushold*) for husstanden, etter at andre utgifter som ikke dekkes av SIFO-satsen, er betalt. Dette gjelder også renter og avdrag, både på løpende og nye lån.

Ved vurdering av betjeningsevne vil det tas høyde for at søker kan betjene en høyere rente enn på innvilgelsestidspunktet for å ta høyde for renteøkninger og uforutsette inntektsbortfall som følge av f.eks. arbeidsledighet.

4.5 Økonomiske forhold

Øvre genser for brutto årsinntekt for å få innvilget startlån er henholdsvis 4,5 ganger folketrygdens grunnbeløp (Grunnbeløpet (G) er per 1. mai 2018 kr 96 883) for enslige søkere og 6,75 ganger grunnbeløpet for øvrige søkere. For søker som forsørger barn under 18 år heves grensene til 6 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige søkere og 9 ganger grunnbeløpet for øvrige søkere. Leieinntekter regnes som inntekt. Dersom søker er avhengig av leieinntekt for å oppnå tilstrekkelig betjeningsevne, kan søknaden avslås. Øvre grense for bruttoårsinntekt kan unntaksvis settes høyere hvis søker er i en situasjon som omtales under punkt 4,2 c) og d).

Søkerne må ha betjeningsevne for å kunne betjene tilstrekkelig boliglån til formålet. Inntekten må være fast eller forutsigbar i rimelig tid fremover. Det betyr at også søkere med midlertidige inntekter med rimelig forutsigbarhet kan få innvilget startlån.

Søkere med varige lave inntekter som ikke har betjeningsevne for stort nok startlån til formålet, kan vurderes for boligtilskudd i kombinasjon med startlån.

Søkere kan ikke ha:

- Gjeldsordning/søkt gjeldsordning eller ha betydelige gjeldsproblemer.
- Forventning om inntektsreduksjon eller økning av faste utgifter slik at betjeningsevnen ikke blir tilstrekkelig fremover.
- Forventning om inntektsøkning og/eller egenkapital som tilsier at søkeren vil oppnå tilstrekkelig finansiering til formålet i det private kredittmarkedet.

Søker med misligholdt leieforhold og/eller låneforhold overfor Åmli kommune kan få avslag på søknaden.

4.6 Sikkerhet for startlånet

Det kreves pantesikkerhet for startlånet. Foranstående heftelser kan ikke være større enn at startlånet får prioritet innenfor boligens verdi. Boligens verdi må godkjennes av Åmli kommune. Boligen skal være fullverdiforsikret.

4.7 Låneutmåling

Utmålingen av startlånet vil variere avhengig av søkerens betjeningsevne og størrelsen på annen boligfinansiering. Startlån er i utgangspunktet et tillegg til annen boligfinansiering og vil normalt sett utgjøre 15-20 prosent av boligens verdi. Resterende 80-85 prosent skal oppnås gjennom boligfinansiering i det ordinære kredittmarkedet.

Hvis søker er i kategorien beskrevet i punkt 4.2 c og d kan det vurderes en høyere andel finansiering av startlån. I særlige tilfeller kan det innvilges 100 prosent finansiering med startlån.

4.8 Valgfrie lånetyper/vilkår

Startlån har en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunen innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes da at:

- a) det dokumenteres at låntaker 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
- d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

Startlånet kan innvilges enten med flytende rente eller fast rente med bindingstid på 5 år eller 10 år. Kommunen gir et påslag på 0,25 prosentpoeng på gjeldende rente i husbanken til dekking av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunen i tillegg kreve gebyr for inndekking av det overskytende beløpet.

Kommunen beregner over- og underkurs på fastrentelån med førtidig innkrevelse, men ikke ved avtale om endring av nedbetalingsplan som inngås mellom låntaker og kommunen.

4.9 Andre forhold

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

5 Søknad

Søkerne skal benytte digitalt søknadsskjema på husbanken.no. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som vurderes å ha betydning for søknadsbehandlingen. Søknader som er ufullstendige, kan bli avsluttet uten nærmere beskjed. Kommunen kan kreve en samtale med søker hvis det anses som nødvendig for søknadsbehandlingen.

5.1 Overføring av startlånet til ny bolig

Ved salg av bolig skal startlånet som hovedregel innfris. Det er imidlertid åpnet adgang til å søke om overføring til ny bolig. En slik søknad skal vurderes ut fra behovet for ny bolig og de kriteriene som gjelder ved ordinær søknadsbehandling.

5.2 Endring av låntakeransvar

Ved samlivsbrudd skal den låntaker som blir boende igjen i boligen, søke om endring av lånetakeransvar. For at endringene skal kunne godkjennes, må den gjenværende låntakeren oppfylle de samme kriteriene som gjelder ved ordinær søknadsbehandling.

6 Vedtak

Begrunnet 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 lånevilkår, informasjon om klageadgang/klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til. Alle vedtak om innvilgelse skal inneholde vedlegg som viser den økonomiske analysen som ligger til grunn for vedtaket. Vedtak om avslag skal være begrunnet. I tillegg skal det så langt som mulig inneholde økonomiske råd og veiledning.

7 Klageadgang

Vedtaket i henhold til disse retningslinjene kan påklages formannskapet eller den kommunale instansen formannskapet delegerer sin myndighet til. Klagen sendes til enheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til søker. Klagen behandles etter reglene i forvaltningsloven.

8 Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjene.

9 Utfyllende bestemmelser

Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioriteringer av målgrupper for tildeling av startlån og andre retningsgivende rutiner. Rådmannen gis fullmakt til å justere retningslinjene ved endring og revidering av forskriften om startlån.