

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN I SORTLAND KOMMUNE

Innhold

Formål.....	2
Hvem kan få startlån?	2
Hva kan det gis startlån til	3
Kjøp av bolig	3
Oppføring av bolig	3
Utbedring og tilpassing av bolig	3
Refinansiering.....	3
Forhåndsgodkjenning.....	3
Hva det ikke gis lån til.....	4
Finansiering	4
Toppfinansiering.....	4
Fullfinansiering	4
Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd	4
Omkostninger	4
Betjeningsevne	4
Saksbehandlingskriterier	5
Økonomi	5
Boligen.....	5
Annet	5
Personer under gjeldsordning.....	5
Lånevilkår	5
Sikkerhet for lån	6
Prioritetsvikelse.....	6
Frarådingsplikt.....	6
Klageadgang	6
Andre bestemmelser	6

Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Det skal være et tilbud om finansiering til boligformål som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Hvem kan få startlån?

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. Husstander som ikke oppnår nødvendig finansiering i det private kredittmarkedet, kan søke. I vurderingen skal det legges vekt på om søkeren:

- a) Forventes å ha, eller på kort sikt kan komme til å få langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- b) Har benyttet mulighetene til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir
- c) I løpet av noen år fremover har mulighet til sparing

Krav til langvarighet og utnyttelse av sparepotensialet er hovedregelen ved definisjon av målgruppen for startlån. Som langvarig vanskeligstilt regnes personer som har langvarige problemer med å finansiere egen bolig. Et utgangspunkt 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 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 boustiftene og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen
- c) Boligsituasjonen hindrer mulighetene for å opprettholde et arbeidsforhold
- d) Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Kommunen skal gjøre en individuell vurdering av søkeres behov for startlån. Ved knapphet av midler prioriteres følgende grupper:

1. Husstander som står i fare for å miste boligen og som klarer å beholde boligen ved refinansiering
2. Barnefamilier med behov for egnet og stabil bosituasjon
3. Personer med særlige helsemessige og sosiale utfordringer
4. Øvrige grupper

Hva kan det gis startlån 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 Sortland kommune.

Kjøp av bolig

Startlån kan gis til kjøp av selveide helårsboliger og boliger i borettslag. Lån kan gis som fullfinansiering. Startlån til kjøp av bolig med utleiedel kan vurderes dersom dette har betydning for om husstanden kan skaffe seg en egnet bolig.

Kombinasjonen kjøp og utbedring kan vurderes. Det må foreligge pristilbud på utgiftene til utbedringen.

Oppføring av bolig

Startlån kan gis som topplån der Husbanken har gitt grunnfinansiering.

Utbedring og tilpassing av bolig

Det kan gis startlån til tilpassing av bolig til personer med nedsatt funksjonsevne. Tilpassingen må være nødvendig for at husstanden skal kunne fortsette å bo i boligen. Startlånet kan eventuelt kombineres med tilskudd til tilpassing.

Det kan gis lån til utbedring av bolig dersom det er nødvendig for at husstanden kan bli boende i boligen. Startlånet kan eventuelt kombineres med tilskudd til etablering.

Utbedringen skal være fagmessig og av nøktern standard. Det må foreligge pristilbud på arbeidene. Oppussing og ordinært vedlikehold regnes ikke som utbedring.

Refinansiering

Startlån kan gis til refinansiering av dyre boliglån og forbruksgjeld dersom dette er nødvendig for å beholde boligen.

Dersom boligen i utgangspunktet er for kostbar for husstandens økonomi bør andre alternativer vurderes, som frivillig salg eller gjeldsordning.

Det er normalt kun boliger innenfor nøkterne areal- og kostnadsrammer som er aktuell ved en eventuell refinansiering. Samlet lånebeløp skal normalt ikke overstige boligens verdi. I tilfeller der man går ut over boligens verdi skal man se spesielt på betjeningsevne og prioritert målgruppe. Det må fremlegges takst eller verdivurdering av nyere dato.

Kommunen tilbyr tjenesten opplysning, råd og veiledning i henhold til sosialtjenestelovens § 17. I saker med stor forbruksgjeld anmoder vi om at denne tjenesten søkes om, slik at nye gjeldsproblemer forebygges.

I noen saker kan det være nødvendig med økonomisk råd og veiledning i forkant av innvilgelse av startlån. Ved gjentakende søknader om startlån hvor det framgår at søker har gjeldsproblemer og burde benyttet seg av tjenesten, vil søknaden vurderes strengt.

Forhåndsgodkjenning

Det kan gis skriftlig forhåndsgodkjenning for kjøp av bolig innenfor et bestemt beløp.

Godkjenningen er gyldig i tre måneder, men kan forlenges etter avtale. Boligen må tilfredsstillende kravene som fremgår av forhåndsgodkjenningen før lån kan utbetales. NAV skal ha anledning til å

vurdere boligens standard før endelig vedtak gis. Forhåndsgodkjenning må ikke forveksles med et finansieringsbevis.

Hva det ikke gis lån til

- Startlån gis normalt ikke til kjøp av bolig til søkere som har bolig å selge
- Startlån gis normalt ikke til kjøp og/eller utbedring av landbrukseiendommer
- Kjøp og/eller utbedring av ideelle andeler. Eiendommen må seksjoneres
- Kjøp av bolig til utleie eller næringsformål
- Ungdom som mangler egenkapital, er ikke i målgruppen for startlån. Det forutsettes at ungdom utnytter mulighetene for å spare opp nødvendig egenkapital og søker lån i bank.

Finansiering

Toppfinansiering

Startlån kan gis som toppfinansiering der private banker eller Husbanken gir grunnfinansiering.

Fullfinansiering

Barnefamilier med behov for en egnet og stabil bosituasjon og personer med særlige helsemessige og sosiale utfordringer er prioriterte grupper.

Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd

Særlig vanskeligstilte husstander med varig lav inntekt kan få fullfinansiert boligkjøp med startlån og boligtilskudd.

Omkostninger

Omkostninger knyttet til kjøpet kan inkluderes i lånesummen. Dette kan omfatte dokumentavgift, tinglysing og gebyrer til kommunens låneforvalter. Også gebyrer til annen bank kan inkluderes i lånesummen.

Betjeningsevne

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. SIFOs veiledende livsoppholdssatser legges til grunn der det ikke er gitt andre opplysninger. Husbankens kalkulasjonsrente legges til grunn for beregning av betjeningsevne. I tillegg kommer 0,25% til dekning av kommunalt administrasjonsgebyr. Det gjøres individuelle vurderinger av søkers utgifter basert på opplysninger gitt i søknaden.

Søknaden avslås dersom kommunen mener søkerne ikke vil klare nåværende og framtidige betalingsforpliktelser. Søknaden kan også avslås dersom kommunen mener søkerne ikke har økonomisk evne til å vedlikeholde og utbedre boligen i fremtiden.

Saksbehandlingskriterier

Alle søknader behandles individuelt. Det skal gjøres skjønnsmessige vurderinger.

Økonomi

- Husstandens samlede inntekter legges til grunn. Normalt tas ikke hensyn til midlertidige inntekter
- Alle økonomiske opplysninger som har betydning for behandlingen skal dokumenteres. Siste foreliggende skattemelding må fremlegges.
- Kommunen kan om nødvendig innhente kredittopplysninger på søkerne
- Dersom søkerne har bankinnskudd av vesentlig størrelse, kan dette få betydning for utmåling av startlånet. Normalt bør bankinnskudd over kr. 50.000 kunne benyttes til boligkjøp, men dette skal vurderes individuelt.
- Annen realiserbar formue som f.eks. sekundærbolig, fritidseiendom, campingvogn, motorsykkel, etc. skal vurderes solgt med henblikk på å skaffe egenkapital (mest relevant i refinansieringssaker).

Boligen

- Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i kommunen. Familiens størrelse og behov skal tas hensyn til
- Det skal fremlegges verditakst fra autorisert takstmann. Unntaksvis kan verdivurdering fra eiendomsmegler aksepteres. Takst/verdivurdering må ikke være eldre enn 1 år.
- Det gis ikke startlån utover boligens verdi. Unntak gjøres for omkostninger og gebyrer knyttet til kjøp og låneopptak. Det kan gjøres unntak i spesielle saker som gjelder refinansiering.

Annet

- Søkere må være bosatt i Sortland kommune eller ønsker å bosette seg der
- Personer som har lovlig opphold i Norge kan søke
- Hos ektepar/samboere/registrerte partnere skal normalt begge stå som lånsøkere
- Det skal foreligge skriftlig svar fra bank på søknad om lån
- Vedtak på startlån kan gis med gyldighet inntil 6 måneder.

Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad eller mangelfull dokumentasjon kan søknaden avslås.

Personer under gjeldsordning

Det kan gis startlån til personer som er under gjeldsordning. Dette forutsetter at boutgiftene ikke overstiger det som er satt av til dekning av boutgifter i gjeldsordningsavtalen. Startlånet skal kun rentebetjenes i gjeldsordningsperioden.

Lånevilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår + 0,25 % til dekning av administrative kostnader.

- Nedbetalingstid på inntil 30 år. Ved særskilte behov inntil 50 år
- Avdragsfrihet inntil 5 år. Ved særskilte behov inntil 8 år
- Fastrente inntil 10 år. Ved særskilte behov inntil 20 år

Sikkerhet for lån

Startlån gis som gjeldsbrevlån. Lånet skal sikres med pant i boligen eller adkomstdokument til boligen.

Prioritetsvikelse

Som hovedregel gis ikke prioritetsvikelse foran tidligere innvilgede startlån. Unntak kan gjøres for lån i privat bank til utbedrings- eller tilpassingsformål. Det kan også vikes prioritet ved flytting av 1. prioritets boliglån i bank til annen bank for å oppnå bedre lånevilkår. Samlet boliggjeld må ikke overstige boligens verdi.

Frarådingsplikt

Kommunen har frarådingsplikt for startlån dersom det er forhold på søkers side som tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet, jfr. Finansavtalelovens § 47.

Klageadgang

Det er klageadgang etter forvaltningslovens regler på kommunens vedtak om tildeling, utmåling av startlån og på vedtak om avvisning og avslag på. Kommunens formannskap er klagenemnd. Klagefrist er tre uker etter mottak av vedtaket. En klage skal begrunnes og være skriftlig. Klagen skal sendes til NAV Sortland.

Andre bestemmelser

Når særlige grunner taler for det kan Sortland kommune dispensere fra retningslinjene.