

STARTLÅN

Kommunale retningslinjer i Hattfjelldal kommune

Utarbeidet i medhold av forskrift fra Husbanken av 01.04.2014

1. Formål.

Formålet med startlån er at det skal bidra til gode løsninger for personer som er langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet slik at disse kan få et trygt og godt boforhold.

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 vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

2. Hvem kan få lån.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån skal kun gis til privatpersoner. Stiftelser, selskaper, foreninger, borettslag og liknende, kan ikke få startlån.

Det er ikke et krav at søkeren skal ha norsk statsborgerskap for å få lån. Personer med permanent oppholdstillatelse skal vurderes på lik linje med norske søkere.

Startlån tildeles etter behovsprøving. Kommunen skal gjøre en individuell vurdering av lånsøkers behov for startlån

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

Det forutsettes at lånsøker forventes å ha langvarige problemer med å finansiere bolig. Med langvarig menes vanligvis mer enn ett par år, og ca 5 år kan være et utgangspunkt. Dette må imidlertid avgjøres i hvert enkelt tilfelle.

Startlån kan uansett, uavhengig av det ovennevnte, og etter en helhetlig vurdering, gis 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 bostiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin,
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet eller
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Hva som ligger i begrepet «særlige sosiale eller helsemessige utfordringer» må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

Dette kan f.eks. omfatte personer med nedsatt funksjonsevne, som har lav inntekt og små muligheter for å påvirke sin egen boligsituasjon de nærmeste årene.

En eventuell refinansiering kan omfatte alle typer lån, men samlet lånebeløp må ikke overstige boligens verdi. Dersom husstandens totale gjeld overstiger boligens verdi bør det vurderes om refinansieringen skal inngå i en gjeldsordning.

Tilfeller der boligsituasjonen hindrer mulighetene for å opprettholde et arbeidsforhold, kan f.eks. skyldes stor avstand mellom bolig og jobb.

Startlånet kan også benyttes som et virkemiddel for å øke gjennomstrømmningen i kommunalt disponerte boliger.

3. Hva det kan gis lån til.

Kommunen kan gi lån til:

- a) kjøp av bolig,
- b) utbedring og tilpasning av bolig,
- c) oppføring av ny bolig og
- d) refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med tilskudd til etablering.

Kombinasjonen kjøp og utbedring, kan være et godt alternativ for enkelte husstander, dersom dette er den rimeligste løsningen. I så fall blir kostnadene både for kjøp og utbedring lagt til grunn ved vurderingen.

Om boligen

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Lånet kan benyttes til kjøp av selveide helårsboliger og andre typer bygg som etter utbedring skal nyttes til bolig.

Særlig om landbrukseiendommer

Landbrukseiendom er en næringseiendom hvor boligen bare er en del av eiendommen. Som hovedregel vil derfor lån til landbrukseiendom falle utenfor formålet med startlån.

Unntaket fra dette kan være dersom det gjelder et småbruk hvor prisen på eiendommen ikke er høyere enn for en tilsvarende nøktern bolig i distriktet.

Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig.

4. Låneutmåling – finansieringspakker.

Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 % av kjøpesum, nybyggingskostnader, utbedringskostnader eller boligens verdi pluss eventuelle omkostninger. Lånets størrelse vil også avhenge av den enkeltes økonomi og annen lånegivers låneutmåling.

Startlån kan gis som topplån eller fullfinansiering. Det settes et maksimalt lånebeløp til en låntaker på kr. 800 000,-. I enkelte tilfeller vil de mest vanskeligstilte kunne få fullfinansiert ut over maksimalt lånebeløp, eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd til etablering.

En bolig som finansieres med startlån skal være nøktern og skal være tilpasset husstandens behov.

Boligens totale kjøpesum eller markedsverdi er lik avtalt pris tillagt eventuell fellesgjeld samt omkostninger og eventuelle utbedringskostnader.

5. Rente- og avdragsvilkår.

Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår, jfr. forskrift av 25. mai 2011 nr. 550 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Startlån kan gis med en nedbetalingstid på inntil 30 år.

6. Sikkerhet for lånet.

Startlån skal sikres med pant i boligen eller adkomst dokumenter til boligen.

Ved fullfinansiering gis lånet med 1. prioritets pant.

Lån gitt som topplån innvilges som 2. prioritets pantelån med pant i eiendommen og prioritet etter Husbanken eller privat bank.

Prosedyre ved eventuelt mislighold av lånet fremgår av Låneavtalen.

7. Bevilgningsmyndighet.

Søknader om startlån behandles administrativt og avgjøres av rådmannen.

8. Administrasjon og saksbehandling.

1. Rådmannen er ansvarlig for saksbehandlingen etter fastsatte rutiner.

2. Søknad fremmes til Hattfjelldal kommune v/ rådmannen på dertil bestemt skjema. For å få saken skikkelig belyst, kan saksbehandler kreve de opplysninger og den dokumentasjon som anses nødvendig for å kunne vurdere behovet for startlån.

3. Rådmannen skal påse at lånevilkårene blir overholdt. Før eventuell tvangsinndrivelse/tvangsauksjon skal dette drøftes administrativt.
4. Ved dødsfall, samlivsbrudd eller at eiendommen på annen måte blir overdratt til ny eier, forfaller lånet i sin helhet.
5. Betalingsutsettelse kan gis når særlige grunner tilsier det. Det kan gis utsettelse på betaling av renter og/eller avdrag.
6. Det skal utarbeides SEF-skjema og låneavtale med betalingsplan hvor det fremkommer total lånekostnad. Lån utbetales ikke før låneavtale er underskrevet og gjeldsbrev/pantobligasjon er tinglyst. Når autorisert megler forestår bolighandelen, kan startlånet utbetales til meglers klientkonto før tinglysing er foretatt.
7. All saksbehandling av startlån er omfattet av Forvaltningslovens [bestemmelser om taushetsplikt § 13](#) og [Offentleglova §13](#). Saksbehandleren har taushetsplikt overfor andre instanser og andre personer som ber om opplysninger i saken uten fullmakt fra søker.

9. Omkostninger.

Hattfjelldal kommune kan kreve gebyr for å dekke de faktiske utgiftene ved forvaltningen av startlånsordningen. Størrelsen på gebyret fastsettes av rådmannen. Statlige tinglysingsgebyr belastes låntaker.

10. Klageadgang.

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån, jfr. Forvaltningslovens bestemmelser. Klagen må være skriftlig og sendes til Hattfjelldal kommune. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold av rådmannen, sendes den til kommunens klagenemnd (formannskapet) for endelig behandling.

11. Låneopptak i husbanken.

Låneopptak i Husbanken innarbeides i årsbudsjett og økonomiplan og godkjennes derigjennom av kommunestyret. Administrasjonen sender inn søknad til Husbanken på fastsatt skjema.