



Evenes kommune
Evenássi suohkan

Retningslinjer for startlån i Evenes kommune

Innhold

Innhold	1
1. Innledning.....	2
2. Retningslinjens virkeområde	2
3. Formål.....	2
4. Hvem kan få startlån?	2
5. Prioriterte grupper	2
6. Hva kan det gis startlån til?	3
7. Betjeningsevne	3
8. Låneutmåling	3
9. Sikkerhet for lånet.....	4
10. Rente- og avdragsvilkår	4
11. Andre forhold	4
12. Vedtak	5
13. Klagegang	5
14. Avgjørelsesmyndighet og utfyllende bestemmelser	5

1. Innledning

Retningslinjer i Evenes kommune bygger på forskrift om startlån fra Husbanken av 1.januar 2020. Ved enetuelle oppdateringer i forskrift, må retningslinjer oppdateres.

2. Retningslinjens virkeområde

Retningslinjene skal legges til grunn for behandling av søknader om startlån i Evenes kommune. I særskilte tilfeller kan kommunedirektør fravike retningslinjene ut fra en helhetlig vurdering av søknaden.

3. Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den, og bidra til at vanskeligstilte får et trygt og godt boforhold.

4. Hvem kan få startlån?

Hovedvilkåret for å gi startlån er at personen ikke kan finansiere en bolig med lån fra vanlig bank. Det kan ikke gis unntak fra dette kravet. Søker må dokumentere avslag fra vanlig bank.

Startlån innvilges etter behovsprøving. Det skal gjøres en individuell vurdering av søkers behov for startlån. I vurderingen legges det vekt på følgende:

- a) Forventes søker å ha langvarige problemer med å finansiere en egnet bolig over tid.
- b) Om søker har benyttet muligheten til å spare innenfor husstandens økonomiske rammer.
- c) Om søker har barn, eller særlige sosiale og helsemessige utfordringer.

Det finnes unntak fra kravene om at søkeren må ha langvarige boligfinansieringsproblemer, og ha utnyttet sparepotensialet sitt. Unntakene er:

- a) Husstanden har barn eller særlige sosiale/helsemessige utfordringer, og det er viktig å skape en trygg, god og stabil bosituasjon.
- b) Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden får beholde boligen.
- c) Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.
- d) Startlånet bidrar til en bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

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

5. Prioriterte grupper

Kommunen gjør en individuell vurdering av søkers behov for startlån. Følgende grupper prioriteres i følgende rekkefølge:

- a) Barnefamilier med behov for egnet og stabil bosituasjon.
- b) Husstander som står i fare for å miste boligen og som kan beholde boligen ved refinansiering.
- c) Personer med særlige helsemessige og sosiale utfordringer.
- d) Unge i etableringsfase
- e) Boligsituasjon hindrer mulighet til å opprettholde et arbeidsforhold og lokalt næringsliv.

6. Hva kan det gis startlån til?

Boligen skal passe for husstandens behov over tid, være nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet. Boligen må ligge i Evenes kommune, og må anses hensiktsmessig av Evenes kommune.

- a) **Kjøp av bolig** Startlån kan gis til kjøp av helårsboliger. Lån kan gis som fullfinansiering.
- b) **Oppføring av bolig** Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- c) **Utbedring av bolig** Utbedringen må være nødvendig for at søkeren skal kunne bli boende i boligen. Utbedringen må være av begrenset art og gjelde enkle utbedringsarbeider i forhold til teknisk standard. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.
- d) **Tilpasning av bolig** Det kan gis startlån til tilpasning dersom et medlem i husstanden, som følge av funksjonsnedsettelse, har behov for spesialtilpasning for å kunne fungere i boligen.
- e) **Refinansiering** Husstanden må stå i fare for å miste boligen. Ved vurdering av søknad om refinansiering skal det legges avgjørende vekt på behovet for å beholde boligen ut fra særskilte helsemessige forhold og/eller barns spesielle behov.
- f) **Toppfinansiering** Det kan gis toppfinansiering i særlige tilfeller der private banker eller husbanken gir grunnfinansiering.

Ved salg av boligen skal startlånet innfris.

7. Betjeningsevne

Kravet til betjeningsevne for startlånet, innebærer at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Dersom kommunen vurderer at søker ikke kan betjene lånet over tid, må søknaden avslås.

Beregning av husstandens betjeningsevne tar utgangspunkt i inntekt etter skatt minus et beløp til livsopphold. Utgifter til livsopphold beregnes etter SIFOs veiledende satser. Andre faste utgifter til nedbetaling av forbruksgjeld, studielån, barnehage/SFO, bidrag o.l. må også tas med i beregningen.

Husbankens kalkulasjonsrente legges til grunn for beregning av betjeningsevne. I noen tilfeller kan fastrente benyttes.

Det er ikke krav om egenkapital for å få startlån. Lånet kan dekke hele kjøpesummen inkludert omkostninger.

Dersom søker har gjeldsordning skal gjeldsordningsavtalen legges ved. Dette gjelder både frivillig og tvungen gjeldsordning. Har søker mye ubetjent og uavklart gjeld, bør dette ryddes opp i gjennom nedbetaling eller innvilget gjeldsordning før startlån gis.

8. Låneutmåling

Utmålingen av lånet vil variere avhengig av søkers inntekt og betjeningsevne.

Startlån kan gis som toppfinansiering i kombinasjon med finansiering fra private banker.

Startlån kan også gis som eneste finansieringskilde i tilfeller der kommunen vurderer det som hensiktsmessig ut fra søkers økonomiske situasjon.

Dokumentavgift og omkostninger knyttet til boligkjøp kan dekkes av startlånet. Boligkjøperforsikring og andre tilleggstenester dekkes finansieres ikke via startlån.

9. Sikkerhet for lånet

Startlånet skal sikres med pant i boligen både ved refinansiering, kjøp og utbedring. Lånet skal som hovedregel ha pantesikkerhet innenfor markedsverdien av boligen.

Markedsverdien på boligen må fastsettes av en godkjent eiendomsmegler eller takstmann, og må godkjennes av Evenes kommune.

For bolig tilpasset en husstands spesielle behov, eller for utføring av slike tilpasninger kan det gis lån utover markedsverdi.

Markedsverdi kan også fravikes dersom startlån vil medføre lavere bokostnader enn alternativ bolig.

Boligen skal være fullverdiforsikret før startlån innvilges.

10. Rente- og avdragsvilkår

Startlån gis som annuitetslån og som hovedregel med inntil 30 års nedbetalingstid. Kommunen kan i særskilte tilfeller innvilge nedbetalingstid inntil 50 år.

Det forutsettes da at:

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

Vilkårene i bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt. Vilkårene i bokstav b og c kan fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

Startlånet kan innvilges enten med flytende rente, eller fast rente med bindingstid på 3, 5, 10 eller 20 år.

Det beregnes ikke over- og underkurs ved fastrentelån, verken for låntaker eller långiver.

Evenes kommune har et påslag på 0,25 prosentenheter på gjeldende rente i Husbanken til dekning av administrative kostnader.

11. Andre forhold

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

Søker sender elektronisk søknad via Husbankens hjemmesider. Evenes kommune kan være behjelpelig i søknadsprosessen i de tilfeller det er nødvendig.

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknadsbehandlingen. Ufullstendige søknader vil ikke bli behandlet.

Søknader behandles fortløpende så lenge det er tilgjengelige midler. Det må påregnes minimum 3 ukers behandlingstid.

Evenes kommune foretar selvstendige undersøkelser og innhenter opplysninger som er relevant for saksbehandlingen. Kommunen er pliktig til å hente informasjon fra et gjeldsregister.

12. Vedtak

Vedtak om startlån fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioriteringer av bestemte målgrupper og andre politiske vedtak.

Alle vedtak skal inneholde informasjon om klagegang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til. Vedtak om innvilgelse skal inneholde vedlegg som viser den økonomiske analysen som ligger til grunn for vedtaket, samt kredittvilkår.

Vedtaket om avslag skal være begrunnet.

13. Klagegang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til gjeldende klageinstans i kommunen. Klagen sendes til enheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt søker har mottatt vedtaket. Klagen behandles etter reglene i forvaltningsloven.

14. Avgjørelsesmyndighet og utfyllende bestemmelser

Kommunedirektøren eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i søknader om startlån.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å utarbeide eventuelle utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av startlån og andre retningsgivende rutiner. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere retningslinjene ved endring og revidering av Husbankens forskrift om startlån.