

Retningslinjer for tildeling av startlån og boligtilskudd

1. Formål

Startlån og boligtilskudd er for barnefamilier og andre som er i særlig utfordrende situasjoner og som mangler egnet bolig. Kan man få boliglån i vanlig bank og har mulighet til å spare opp egenkapital, får man ikke startlån. Formålet er å gi vanskeligstilte husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer mulighet til å etablere seg i trygge bomiljøer og bli boende i nøkterne og gode boliger over tid. Ved bruk av startlån, boligtilskudd og andre tiltak er målet at den enkelte skal kunne betjene egne boliggifter.

2. Generelt

Kommunen plikter å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Dette kan gjøres ved råd og veiledning, økonomiske boligtilskudd eller lån, eller ved tilbud om ordinær eller tilrettelagt bolig med eller uten bemanning.

Startlån og boligtilskudd på vegne av Husbanken er to av flere måter å hjelpe personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet på. Ingen har rett til startlån eller boligtilskudd. Det betyr at selv om en person fyller vilkårene i forskrifter og retningslinjer, er det ingen garanti for å få startlån. Det kan være at kommunen ønsker å prioritere annerledes eller at det finnes mer hensiktsmessige måter å hjelpe på i det aktuelle tilfellet. Skulle man få avslag, men fortsatt ha behov for bistand, vil kommunen gi bistand på annen måte.

Søknad om startlån og boligtilskudd er elektronisk. Det må dokumenteres at vilkårene for tildeling av lånet eller boligtilskuddet er oppfylt og legges ved de dokumentene som søknadssystemet krever. Det kan også være nødvendig å be om opplysninger fra andre myndigheter og instanser. Det vil bli kontrollert at nødvendige opplysningene foreligger både før og etter at lånet er utbetalt.

3. Hvem kan få startlån

Startlån kan innvilges husstander som er økonomisk, sosialt eller helsemessige vanskeligstilte, og som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære banker. I vurderingen legges det vekt på om søkeren:

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

Søkeren må ha evne til å betjene lånet i hele låneperioden og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Uavhengig av vurderingene ovenfor, kan startlån innvilges disse situasjonene:

- 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 boutgiftene, 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.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være låntakere.

Lånesøkere som kan ha mulighet til å få lån i ordinære banker, skal i hovedsak søke om lån i ordinære banker/finansinstitusjoner, før det søkes om startlån. Et eventuelt lånetilsagn eller avslag fra banken skal dokumenteres.

4. Prioriteringer

Ikke alle som fyller vilkårene i startlånsforskriften eller i retningslinjene kan få startlån. Kommunen vil derfor prioritere:

- barnefamilier
- fra leie til eie
- kjøp av kommunal bolig
- utflytting fra kommunale boliger
- integrering
- personer som har bodd i Sarpsborg i minst ett år før startlån tildeles.

Husstander der andre boligsosiale virkemidlers tilbud eller tjenester vil kunne ha like god eller bedre virkning enn startlån skal det vurderes. Dette kan f.eks. være rådgivning, veiledning, bofellesskap, kommunal leilighet, boligtilskudd eller annen bistand som vil kunne ivareta vedkommende interesser på boligmarkedet og i livet ellers.

Det gis ikke startlån til personer som ikke oppholder seg i Sarpsborg kommune.

Personer med kortere botid enn ett år, vil som hovedregel også få avslag. Unntaksvis vil startlån innvilges til personer med kortere botid enn ett år, men kun i situasjoner der kommunen vurderer at startlån er klart bedre enn andre boligsosiale tiltak for både kommunen og husstanden.

5. Hva det kan gis startlån til

Kjøp av bolig

Startlån kan gis til kjøp av selveide helårsboliger, eller borettslagsleiligheter og andre type bygg som etter utbedring kan benyttes til bolig.

Utbedring av bolig

Startlån kan brukes til utbedring og boligtilpasning av boligen.

Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.



Oppføring av bolig

Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån, dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen sin.

Mellomfinansiering

Startlån kan i særskilte tilfeller benyttes som mellomfinansiering, der søker av helsemessige årsaker trenger å bytte til en funksjonell og mer egnet bolig. Målgruppen er eldre og uføre. Det forutsettes at søker har økonomi til å bære belastningen i perioden med mellomfinansiering.

Generelt

Kommunen vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning, forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen over tid. Det forutsettes at lånesøker ikke får høyere boutgifter enn det som er forsvarlig. Det betyr at lånesøker må klare å betjene boutgiftene over tid, og fortsatt ha nødvendige midler igjen til vanlige levekostnader.

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet.

For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

6. Låneutmåling – finansiering

Startlån fastsettes innenfor 100% av kjøpesum, nybyggings- / utbedringskostnader eller boligens markedsverdi, pluss eventuelle omkostninger. Verditakst skal foreligge ved kjøp av bolig. Startlån gis som hovedregel som 1. prioritets pant i bolig, og som 2. prioritets topplån.

Det kreves fast inntekt eller varige stønader fra NAV for at startlån skal kunne innvilges. Alternativt må søker dokumentere utsikter til fast inntekt. Grunn -og hjelpestønad holdes utenfor beregningen. Dersom biinntekter er av avgrenset varighet, må dette tas med i den samlede vurderingen av lånesøknaden. Midlertidige inntekter, som sosialstønad medregnes ikke.

Kommunens låneforvalter foretar ikke forhåndsbetalinger, men kan gi bekreftelse på at hele lånebeløpet blir utbetalt til avtalt tid.

Oppgjør av startlån og boligtilskudd til kjøp av bolig foretas ved hjelp av megler, advokat eller godkjent finansinstitusjon.



7. Boligtilskudd

For særskilte vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

Boligtilskudd til etablering og tilpasning er et behovsprøvd tilbud.

Husstandens samlede sosiale, helsemessige, og den økonomiske situasjon er avgjørende for tildeling av boligtilskudd.

Boligtilskudd avhenger av om kommunen har tilstrekkelig med tilskuddsmidler tilgjengelig.

Boligtilskudd kan tildeles husstander med lave inntekter og svake økonomiske utsikter, som varige stønadsinntekter fra NAV/pensjoner/arbeidsinntekter. Boligtilskuddet kan gis som egenkapitalandel når husstandens inntekt er så lav at den ikke er vil dekke renter og avdrag til et fullfinansiert startlån. Boligtilskudd kan også gis til husstander som har merkostnader til bolig på grunn av husstandsmedlemmer med varig nedsatt funksjonshemming.

Hvor mye tilskudd som blir gitt avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene. Kommunen må foreta en prioritering innenfor sin ramme av lån og tilskudd slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først.

Boligtilskudd til etablering kan brukes til kjøp av egnet selveierbolig, eller bolig i borettslag.

Tilskudd skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Boligtilskudd til tilpasning gis til personer med nedsatt funksjonsevne, eller har husstandsmedlemmer med varig nedsatt funksjonshemming.

Det kreves en ergoterapirapport og helsedokumentasjon som vedlegg til søknad om tilskudd til tilpasning. Tilpasningen må være nødvendig og hensiktsmessig for å sikre en fremtidig god bosituasjon i forhold til personens helseutfordringer. I tillegg til helseutfordringer og behovet for tilpasning av bolig, vektlegges søkers økonomi særskilt i søknadsbehandlingen.

8. Rente- og avdragsvilkår for startlån

Rente- og avdragsvilkår er regulert i forskrift 21. desember 2015 nr. 1851 om rente- og avdragsvilkår for Husbanken.

Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Startlån har en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunene 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 tilfredsstiller 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.

Vilkåret i annet ledd 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 annet ledd bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen. Lånet har et administrasjonsgebyr tillagt husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

Kommunene står fritt til å tilby gunstigere rente- og avdragsvilkår, blant annet andre nedbetalingsplaner. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

9. Sikkerhet for lånet

Startlån skal være sikret med pant i den bebygde eiendommen med følgende prioritet:

Det innvilges ikke lån utover 100 prosent av boligens anslåtte verdi pluss omkostninger.

Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet aksepteres ikke som sikkerhet for startlån.

10. Salg og fraflytting

Ved salg eller fraflytting, skal startlånet innfris. Alternativt kan låntaker søke om å få flytte startlånet over til ny bolig innenfor kommunegrensen, dersom låntaker fortsatt befinner seg i målgruppen for startlånsordningen.

11. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån og tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes den instans i kommunen som har truffet vedtaket. 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, sendes den til kommunens klagenemnd for endelig avgjørelse.

12. Inngåelse av forvaltning av låneavtaler

Kommunens låneforvaltning følger privatrettslige regler.

Lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag, og tilhørende forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. gjelder for låneavtalene og inngåelsen av disse.

Vilkårene for utbetalte lån fremkommer i skriftlig låneavtale (kredittavtale) mellom kommunen som kredittgiver og lånekunde.



13. Virkemidler ved betalingsproblemer

Kommunen kan fravike rente- og avdragsvilkårene på utbetalte lån i individuelle tilfeller. Ved midlertidige betalingsvansker kan kommunen innvilge utsettelse med betaling av renter og avdrag. Avdrag kan legges til lånet.

For lånekunder med midlertidige betalingsproblemer kan kommunen gjøre om renter for inntil 2,5 år til tillegglån. Rente- og avdragsvilkårene for tillegglånet er de samme som for hovedlånet. Ved utsettelse av rente- og avdrags innbetalinger skal lånet inklusive eventuelle tillegglån være tilstrekkelig sikret med pant i bolig. I særlige tilfeller kan kravet om tilstrekkelig pantesikkerhet fravikes.

14. Dokumentreferanser

Husbankens forskrifter for startlån pr. 01.01.2020, Forvaltningsloven, Finansavtaleloven

15. Internkontroll

Det skal til enhver tid være en internkontroll som sikrer at prosedyrene etterleves

Om retningslinjene

Retningslinjene er veiledende. I særskilte tilfeller kan retningslinjene fravikes ut ifra en helhetlig vurdering av søknaden.

