

Våler kommunes retningslinjer for behandling av søknader om startlån

Vedtatt i kommunestyret 13.06.2022.

1. Innledning

Retningslinjene bygger på forskrift om lån fra Husbanken, sist endret 14. april 2020 (FOR-2019-11-18-1546), kapittel 5.

2. Virkeområde

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

3. Formålet med startlånordningen

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i det ordinære kredittmarkedet. Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

4. Kriterier for innvilgelse av startlån

4.1 Søker

- Søker må være over 18 år og ha gyldig oppholdstillatelse i Norge.
- Søkere som er gift, registrerte partnere eller samboere med felles barn skal søke sammen.
- Søker må bo i Våler kommune på søknadstidspunktet og det er en forutsetning at søkeren kan dokumentere minst 1 års sammenhengende botid i Våler kommune.

4.2 Om boligen

Boligen skal være godkjent som egen boenhet og skal ligge i Våler kommune. Kommunen kan stille krav om at boligen må være egnet for husstanden hva angår beliggenhet, planløsning, standard og/eller størrelse. Boligen skal være nøktern i forhold til husstandens størrelse og prisnivået i Våler kommune. Startlån gis ikke til renoveringsobjekter.

Hvis eiendommen er en festet tomt, skal festekontrakten ha en gyldighet som varer 5 år lengre enn lånets løpetid.

Landbrukseiendommer er en næringseiendom hvor boligen bare er en del av eiendommen. Som hovedregel vil derfor lån til landbrukseiendom falle utenfor formålet med startlån og tilskudd. Unntaket fra dette kan være dersom det gjelder et småbruk hvor prisen på eiendommen ikke er høyere enn for en tilsvarende nøktern bolig i kommunen.

4.3 Finansieringsbevis til kjøp av bolig

Våler kommune innvilger startlån til kjøp av bolig ved forhåndsgodkjenning via finansieringsbevis. Innvilget finansieringsbevis vil ha en gyldighet på tre måneder, grunnet følgende:

- Den økonomiske situasjonen for den enkelte kan endre seg
- For ikke å binde opp startlånsmidler for en lengre periode

Søker er selv ansvarlig for å fremme ny søknad om startlån når finansieringsbeviset utløper.

Aktuell bolig skal godkjennes i henhold til Våler kommunes retningslinjer punkt 4.2.

4.4 Betjeningsevne

Kravet til betjeningsevne for startlånet innebærer å forsøke å sikre at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene. Dette for å unngå at husstanden mister boligen gjennom tvangssalg på grunn av manglende betaling.

Utgangspunktet for beregning av betjeningsevne er husstandens inntekt etter skatt, som fratrekkes et beløp til husstandens livsopphold. Man tar utgangspunkt i SIFOs standardbudsjett¹. I tillegg må det tas hensyn til andre faste utgifter som nedbetaling av forbruksgjeld og studielån, barnehage/SFO, bidrag m m. Ved vurdering av betjeningsevne vil det tas høyde for at søker kan betjene en kalkulasjonsrente² som er høyere enn flytende rente på innvilgelsestidspunktet for å ta høyde for rentesvingninger de neste fem årene. Lån med flytende rente og fastrente³ med kortere binding enn 10 år, skal beregnes med Husbankens kalkulasjonsrente. Ved beregning av fastrentelån med binding på 10 år eller mer, kan kalkulasjonsrenten fravikes, og i stedet beregnes med gjeldende rente hos Husbanken.

4.5 Økonomiske forhold

Søkere må ha betjeningsevne for å kunne betjene tilstrekkelige boliglån til formålet. Inntekten må være fast eller forutsigbar.

Søkere med varig lave inntekter som ikke har betjeningsevne for stort nok startlån til formålet, kan vurderes for boligtilskudd i kombinasjon med startlån. Dette forutsetter at Våler kommune har disponible tilskuddsmidler på søknadstidspunktet.

¹ SIFO satsen utarbeides av Statens institutt for forbruksforskning og gjenspeiler alminnelige forbruksutgifter for ulike typer hushold.

² Kalkulasjonsrenten fastsettes av Husbanken og er til enhver tid publisert på www.husbanken.no

³ Flytende og fast rente fastsettes av Husbanken og er til enhver tid publisert på www.husbanken.no

Søkere kan ikke ha:

- Gjeldsordning/søkt gjeldsordning eller betydelige gjeldsproblemer. For søkere som er i gjeldsordning forholder vi oss til Husbankens anbefaling om å vente med å gi startlån til andre halvdel av gjeldsordningsperioden. Det vil si at søknader ikke vil bli vurdert for søkere som nettopp har fått etablert en gjeldsordning
- Forventning om inntektsreduksjon eller økning av faste utgifter slik at betjeningsevnen ikke blir tilstrekkelig fremover
- Forventning om inntektsøkning og/eller egenkapital som tilsier at søkerne vil oppnå tilstrekkelig finansiering til formålet i det private kredittmarkedet.

Søker med misligholdt leieforhold og/eller låneforhold ovenfor Våler kommune, vil som hovedregel få avslag på søknaden.

Søker må dokumentere avslag på finansiering av bolig fra ordinær bank, eller legge frem dokumentasjon på hvor stort lånebeløp ordinær bank kan gi.

Våler kommune gir som hovedregel ikke startlån for å finansiere egenkapitalkravet hos ordinære banker. Unntak kan vurderes.

Våler kommune forutsetter at søker vil ha langvarige problemer med å finansiere egen bolig. Med langvarig menes «noen år», dette vil vanligvis være mer enn ett par år og det defineres for Våler kommune til å være 5 år som utgangspunkt (jf. veileder for lån fra Husbanken, kapittel 5). I vurderingen må det blant annet legges vekt på søkers alder (for eksempel søkere som kan spare i BSU (Boligsparing for unge) i flere år framover). Disse vil uansett normalt falle utenfor målgruppen for startlån (unge i etableringsfasen).

4.6 Refinansiering

Refinansiering **av** startlån gis som hovedregel ikke fordi Husbanken gir rom for andre muligheter og virkemidler, som eksempelvis avdragsfrihet og forlenget nedbetalingstid.

Refinansiering **med** startlån vurderes ut fra konkrete søknader. I vurderingen vil Våler kommune legge vekt på at søker oppfyller vilkår i Forskriftens § 5-4. Videre må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig verdi i bolig til at refinansiering kan gjennomføres.

Ved tildeling av startlån til refinansiering skal det legges avgjørende vekt på behovet for å beholde boligen ut fra særskilte helsemessige forhold og/eller barns spesielle behov. Refinansiering gis etter særskilte individuelle vurderinger bare én gang.

5 Lånebetingelser

5.1 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 Våler kommune. Boligen skal være fullverdiforsikret.

5.2 Låneutmåling

Utmåling av startlånet vil variere avhengig av søkerens betjeningsevne og størrelsen på annen boligfinansiering. Startlånet kan finansiere inntil 100% av kjøpesum og omkostninger. Behov for finansiering utover det beløpet lånesøker har betjeningsevne til, forutsettes finansiert med egenkapital og/eller tilskudd.

5.3 Lånets vilkår

Startlån skal ha en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan Våler kommune innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes da at:

- Det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt,
- Det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid,
- 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
- Det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

Startlån kan innvilges med flytende rente eller fast rente etter betingelser som tilbys fra Husbanken. Våler kommune gir påslag på 0,25% i rentebetingelsene for dekning av administrative kostnader. Våler kommune beregner over- og underkurs på fastrentelån ved ekstraordinær innbetaling, innfrielse og andre avtalebrudd (f.eks betale seg ut av fastrenteavtale for å gå over til flytende rente).

5.4 Andre forhold

Selv om søker fyller kriteriene for innvilgelse av startlån, kan søker få avslag dersom kommunen ikke har tilstrekkelige startlånsmidler til disposisjon.

6 Søknad

Søkerne skal benytte Husbankens elektroniske søknadsskjema på:
husbanken.no/person/startlaan/

Veileder finnes på Husbankens nettside. Øvrig veiledning til søkere skjer hovedsakelig over telefon. Ved behov kan søkere få satt opp time hos saksbehandler for å få hjelp til å søke. Våler kommune kan kreve samtale med søker hvis det anses nødvendig for søknadsbehandlingen.

6.1 Overføring av startlånet til ny bolig

Ved salg av bolig skal startlånet som hovedregel innfris.

Det er imidlertid adgang til å søke om overføring til ny bolig. En slik søknad skal vurderes både ut fra behovet for ny bolig og de kriteriene som gjelder ved ordinær søknadsbehandling.

6.2 Endring av låntakeransvar

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

7 Vedtak

Begrunnet vedtak om startlån fattes på grunnlag av gjeldende forskrift og retningslinjer fra Husbanken samt Husbankens føringer i forhold til prioriterte grupper, Våler kommunes retningslinjer, politiske 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.

8 Klageadgang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til kommunal klagenemnd. Klagen sendes til den enheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen behandles etter reglene i forvaltningsloven.

9 Avgjørelsesmyndighet

Kommunedirektøren eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjer. I Våler kommune er Husbankens virkemidler delegert til Økonomikontoret.

10 Endring av retningslinjer

Ved endringer i «Forskrift om lån fra Husbanken» og prioriteringer for startlån gis kommunedirektøren mulighet til å harmonisere Våler kommunes retningslinjer med Husbankens til enhver tid gjeldende forskrift og prioriteringer.

Vedlegg til Våler kommunes retningslinjer for behandling av søknader om startlån

Hvem kan få startlån (Forskrift om lån fra Husbanken (FOR-2019-11-18-1546) § 5-4

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 muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

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

Uavhengig av vurderingene ovenfor, kan kommunen gi startlån i alle 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 boustiftene, 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.