

Løten kommunes retningslinjer for behandling av søknader om startlån

Gjeldende fra 01.06.2019.

Revidert / oppdatert: 30.11.2021.

1. Innledning

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

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 å skaffe og sikre varige og egnede boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i det ordinære kredittmarkedet.

4. Kriterier for innvilgelse av startlån

4.1 Søker

Søker må være over 18 år og ha gyldig oppholdstillatelse i Norge.

Søkere med oppholdstillatelse gitt etter utlendingsloven kapittel 3, personer med opphold i forbindelse med arbeid, studier mv., får ikke innvilget startlån.

Søkere som er gift, registrerte partnere eller samboere med felles barn skal søke sammen. Venner eller andre familiemedlemmer enn ektefeller, samboere og registrerte partnere kan som hovedregel ikke søke sammen.

Startlån til EØS-borgere og nordiske borgere

Når en person har lovlig opphold i Norge, er kravene de samme som ellers for å gi startlån. Arbeidsinnvandrere kan møte særlige utfordringer på boligmarkedet.

Kommunen bør vurdere om startlån er et godt virkemiddel til å skaffe seg en egnet bolig. Kommunen bør også vurdere om søker har behov for å eie egen bolig i Norge, eller om leiebolig er et bedre alternativ. Vurderingene vil på mange måter være de samme som gjøres ved søknad fra en norsk borger.

EØS-borgere

Alle EØS-borgere har rett til å oppholde seg / arbeide i Norge når de registrerer seg hos politiet. Registreringsbeviset gjelder for en ubegrenset periode. Nordiske borgere er unntatt fra registreringskravet. Etter tre år kan de søke permanent oppholdstillatelse i Norge.

Startlån til andre arbeidsinnvandrere

Arbeidsinnvandrere som ikke er nordiske borgere eller EØS-borgere, må søke om oppholdstillatelse. Oppholdstillatelse gir som hovedregel rett til arbeid. Dersom oppholdstillatelsen gjelder for ett år, må kommunen vurdere om det er behov for å etablere seg i egen bolig.

Med en oppholdstillatelse på fem år, vil situasjonen være annerledes. Det er da større mulighet for at oppholdet blir varig, og at vedkommende søker om permanent oppholdstillatelse. Kommunen kan gi lån til personer i denne gruppen.

Felles for EØS-borgere, nordiske borgere og andre arbeidsinnvandrere

Kommunen bør gjøre en ekstra vurdering av sikkerheten for fremtidig betjening av lånet.

- Hvordan er søkerens tilknytning til Norge?
- Vil den fremtidige inntekten være tilstrekkelig til å betjene lånet?

Det kan være vanskeligere å kreve inn et restkrav etter tvangssalg, hvis personen flytter tilbake til sitt opprinnelige hjemland.

4.2 Om boligen

Boligen skal være godkjent som egen boenhet og skal ligge i Løten 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 Løten kommune.

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.

Startlån gis som hovedregel ikke til oppføring av ny bolig / bygge ny bolig. Det kan helt unntaksvis gis startlån til dette formålet hvis særskilte grunner foreligger.

4.3 Finansieringsbevis til kjøp av bolig

Løten 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 Løten kommunes retningslinjer punkt 4.2.

4.4 Betjeningsevne

Med betjeningsevne forstås at søkerne som hovedregel skal disponere et beløp lik eller større enn SIFO-satsen ¹for husstanden – etter at boutgifter, er betalt. Dette gjelder også renter og avdrag, både på løpende og nye lån. 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.

SIFO-satsen kan i enkelte tilfeller fravikes dersom den enkeltes økonomiske situasjon ikke viser tegn til overforbruk. Dette må da begrunnes etter individuelle og konkrete vurderinger. SIFO-satsen kan reduseres med inntil 10%.

4.5 Økonomiske forhold

Leieinntekter regnes som inntekt. Dersom søker er avhengig av leieinntekt for å oppnå tilstrekkelig betjeningsevne, kan søknaden avslås.

Søkere må ha betjeningsevne for å kunne betjene tilstrekkelige boliglån til formålet. Inntekten må være fast. Det kan gjøres unntak for selvstendige næringsdrivende. Det må da dokumenteres inntektsgrunnlag for minimum de tre siste år.

Søkere med varig lave inntekter som ikke har betjeningsevne for stort nok startlån til formålet, kan vurderes for boligtilskudd⁴ i kombinasjon med startlån. Dette forutsetter at Løten kommune har disponible tilskuddsmidler (Boligtilskudd til etablering) på søknadstidspunktet.

Søkere kan ikke ha:

- ✓ Gjeldsordning/søkt gjeldsordning eller betydelige gjeldsproblemer
- ✓ Betalingsanmerkning(er) (Unntak ved søknad om refinansiering)

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

⁴ Lovdata: Forskrift om tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning av bolig, med mer

- ✓ Forventning om innteksreduksjon eller økning av faste utgifter slik at betjeningsevnen ikke blir tilstrekkelig fremover
- ✓ Forventning om innteksøkning 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 Løten 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.

Løten kommune gir ikke startlån for å finansiere egenkapitalkravet hos ordinære banker.

Løten 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 til å være 5 år som utgangspunkt (jf. veileder i saksbehandling av startlån og tilskudd). I vurderingen må det blant annet legges vekt på søkers alder.

Løten kommune legger som hovedregel ikke bostøtte til grunn som inntekt ved beregning av søkers betjeningsevne for startlån. Bostøtte kan unntaksvis legges til grunn som inntekt ved beregning av søkers betjeningsevne for personer med varig lav inntekt, eksempelvis uføretrygdede. I disse tilfellene skal saksbehandler benytte kalkulator for bostøtte (www.husbanken.no).

4.6 Refinansiering

Løten kommune gir ikke tilskudd i saker vedrørende refinansiering av, eller refinansiering med startlån.

a) Refinansiering av startlån

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

b) Refinansiering med startlån

Refinansiering med startlån vurderes ut fra konkrete søknader. I vurderingen vil Løten kommune legge vekt på at søker oppfyller vilkår i Forskriftens kapittel 5. 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 Løten kommune. Boligen skal være fullverdiforsikret.

5.5 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.

5.6 Lånets vilkår

Startlån skal ha en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan Løten kommune 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 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 og
- d) 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. Løten kommune gir ikke noe påslag i rentebetingelsene for dekning av administrative kostnader. Løten kommune beregner ikke over- og underkurs på fastrentelån ved ekstraordinær innfrielse eller endring av fastrentelån.

5.7 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/startlaan/ Veileder finnes på Husbankens nettside. Øvrig veiledning til søkere skjer hovedsakelig over telefon. Løten 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 låntakeransvar. For at endringen skal kunne godkjennes, må den gjenværende låntakeren 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, Løten 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

Kommunedirektør eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjer. I Løten kommunes delegeringsreglement er Husbankens virkemidler delegert til NAV Løten.

[Forskrift om lån fra Husbanken](#)