

Retningslinjer for startlån og bustadtilskot

Innleiing

Stad kommune skal saksbehandle og tildele søknader om startlån og bustadtilskot. Aktuelt lovverk og forskrift er til ein kvar tid gjeldande for kommunens saksbehandling. Lokale retningslinjer utarbeide i dette dokumentet er tilleggsbestemmingar vedtatt for Stad kommune og erstattar dagens retningslinjer godkjent av Eid kommunestyre den 15.12.2016.

Retningslinjene bygger strategiar og tiltak frå bustadpolitisk handlingsplan 2022-2023 Vedtak: KS-22/160 16.12.2022 - Arkivsak 22/4353

1. Formål

Startlån skal bidra til at personar med langvarig bustadfinansieringsproblem kan skaffe seg ein eigna bustad og behalde den. Startlån skal vere eit tilbod om finansiering til bustadformål som det vanlegvis ikkje gjevast lån til i ordinære kredittinstitusjonar.

Stad kommune sine retningslinjer for startlån byggjer på forskrifta om startlån frå Husbanken.

2. Kven kan få startlån?

Stad kommune kan gje startlån til barnefamiliar, eldre, personar med nedsett funksjonsevne eller andre som bur i ein ueigna bustad og enten vil kjøpe bustad eller utbetre/tilpasse bustaden sin. Startlån kan gjevast til refinansiering dersom ein står i fare for å miste sin bustad. Personar som ikkje får lån i ordinære kredittinstitusjonar kan også søke startlån.

Ein kan søke om å låne inntil 100% (fullfinansiering) av kjøpssummen eller verdien av bustaden. Før startlån vert vurdert, må søker ha etterspurt lån i ordinære kredittinstitusjonar. Det vert sett krav om at det føreligg avslag frå 2 ulike kredittinstitusjonar.

Startlån skal tildelast etter ei behovsprøving og søker må vere i ein eller fleire av desse situasjonane:

- Familie med barn, og har behov for ein stabil og trygg bustad
- Får ikkje lån i vanlig bank.
- Mottar trygd/offentlege ytelser.
- Kan miste bustaden ved tvangssal på grunn av bustadgjeld.
- Har særlege sosiale eller helsemessige utfordringar.
- Er eldre og bur i ein ueigna bustad.
- Har nedsett funksjonsevne og må tilpasse bustaden din.
- Leiger kommunal bustad.
- Ønskjer å kjøpe, utbedre eller tilpasse bustad.

Stad kommune skal gjennomføre ein individuell vurdering av søkars behov for startlån. Ved knappheit av midlar prioriterast følgande grupper:

1. Husstandar som står i fare for å miste bustaden og som vil klarer å behalde bustaden ved refinansiering
2. Barnefamiliar med behov for eigna og stabil bu situasjon
3. Personar med utviklingshemming og unge uføre
4. Personar med særlege helsemessige og sosiale utfordringar
5. Andre grupper

3. Kva det kan ytast lån til

Bustaden må ligge i Stad kommune og vere måtehalden og eigna med omsyn til storleik, standard og pris. Det er ein føresetnad at bustaden ikkje er dyrare enn at søkjar kan klare å betene bu-utgiftene over tid, og likevel har midlar igjen til livsopphald

Startlån kan ytast til:

- kjøp av bustad
- utbetring og tilpassing av bustad
- oppføring av ny bustad
- refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli buande i bustaden.
- førehandsgodkjenning med gyldigheit i tre månader.

Stad kommune kan og gje startlån for å oppnå betre utnytting av kommunalt disponerte bustader. I tillegg kan startlån brukast dersom bustadsituasjonen i kommunen hindrar moglegheitene til å oppretthalde eit arbeidsforhold, eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet.

Kva det ikkje gjevast startlån til:

- Startlån gjevast normalt ikkje til kjøp av bustad til søkere som har bustad å selge.
- Startlån gjevast normalt ikkje til kjøp og/eller utbetring av landbrukseigedommar.
- Kjøp og/eller utbetring av ideelle andelar. Eigendommen må seksjonerast.
- Kjøp av bustad til utleie eller næringsformål.
- Kjøp av fritidsbustad.
- Unge vaksne som manglar eigenkapital for å få lån i ordinære kredittinstitusjonar.

4. Tildeling av startlån

Startlån skal tildelast etter en behovsprøving. I vurderinga skal kommunen legge vekt på om søkeren

- a) forventast å ha langvarige problem med å finansiere eid bustad og
- b) har nytta moglegheita til sparing innanfor dei økonomiske moglegheitene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gjev.

Sjølv om vilkåra i første ledd ikkje er oppfylt kan kommunen gje startlån i alle disse situasjonane

- c) husstanden har barn eller særlege sosiale eller helsemessige utfordringar, og omsynet til å sikre en trygg, god og stabil bu situasjon innan kort tid talar for det
- d) husstanden har problem med å dekke bu utgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin
- e) bustadsituasjonen hindrar moglegheitene til å oppretthalde eit arbeidsforhold, eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet

- f) lånet bidrar til bedre utnytting av kommunalt disponerte bustadar.

Tilsegn forutsette at kommunen har tilgjengelege midlar til startlån og/eller bustadtilskot.

Stad kommune har ein utvida veiledningsplikt og forklaringsplikt overfor kunden som søker startlån jf. den nye finansavtaleloven. Retningslinene skal til ein kvar tid følgje nye endringar i finansavtaleloven.

Retningslinene er vegleiar og i særskilde tilfelle kan retningslinene fråvikast ut i frå ein heilskapleg vurdering av søknaden.

5. Betjeningsevne

Søkaren må ha evne til å betene lånet over tid og fortsett ha nødvendige midlar igjen til livsopphold. SIFOs vegleiar livsopphaldssatsar leggast til grunn der det ikkje er gjeve andre opplysningar. Husbankens kalkulasjonsrente leggast til grunn for berekning av betjeningsevne. Det skal gjennomførast individuelle vurderingar av søkars utgifter basert på opplysningar gjeve i søknaden. Søknaden avslåast dersom kommunen meiner søkaren ikkje vil klare nåverande og framtidige betalingsforpliktingar. Søknaden kan også avslåast dersom kommunen meiner søkaren ikkje har økonomisk evne til å vedlikehalde og utbetre bustaden i framtida.

Ved uriktige opplysningar, ufullstendig søknad eller mangelfull dokumentasjon kan søknaden avslåast.

6. Rente- og avdragsvilkår

Startlån frå kommunen vert tildelt med rente- og avdragsvilkåra i Husbanken med eit rentepåslag til Stad kommune på 0,25% til dekning av administrative kostnader.

Husbanken fastsette nedbetalingsvilkåra jamfør forskrift om startlån frå Husbanken:

- Nedbetalingstid på inntil 30 år. Ved særskilte behov inntil 50 år
- Avdragsfrihet inntil 5 år. Ved særskilte behov inntil 8 år
- Fastrente inntil 10 år. Ved særskilte behov inntil 20 år

7. Sikkerheit for lånet.

Startlånet skal sikrast med tinglyst pant innanfor takst/marknadsverdi i aktuell eigedom, eller med pant i andelane i burettslaga. Ved fullfinansiering skal startlånet ha 1. prioritet, ved evt. delfinansiering skal startlånet ha 2. prioritet.

Pantedokumenta foreldes normalt 30 år etter tinglysing. Ved endring av nedbetalingstid på startlånet som fører til auka nedbetalingstid over 30 år kan Stad kommune retinglyse pantedokumentet for å sikre vårt rettsvern.

8. Sakshandsamingstid:

Søknader om startlån handsamast administrativt. Alle søknadane behandlast individuelt og det skal gjennomførast skjønnsmessige vurderingar. Dersom kommunen har motteke all nødvendig dokumentasjon, og saka ikkje kan avgjerast innan éin månad, skal søkjar ha skriftleg melding om grunnen til det. Ein skal samstundes få opplyst når ein ventar at vedtaket blir gjort.

9. Låneopptak

Stad kommune sitt låneopptak skjer etter behovsmelding og fastsett søknadsfrist frå Husbanken, slik at midlane er tilgjengeleg for vidareutlån til bustadsosiale føremål i samsvar med kommunelova § 14-17. Søknad om tilskotsmidlar skjer samstundes.

10. Kommunale bustadtilskot for privatpersonar

Det er ei kommunal oppgåve å gje økonomisk hjelp til bustadetablering og bustadtilpassing. I kommunens saksbehandling skal Stad kommune følgje til ein kvar tid Husbanken sine gjeldande rettleiar for tilskot til behandling av søknader om bustadtilskot til etablering, tilpassing, utgreiing og prosjektering.

11. Klagerett

Det er høve til å klage på vedtak kommunen har gjort om tildeling, utmåling, avvising og avslag på lån. Klagen må vere skriftleg og skal sendast til den eininga i kommunen som har gjort vedtaket. Klagen må innehalde grunngjeving for klagen, og eventuelle nye opplysingar og dokumentasjon. Klagefristen er tre veker frå meldinga om vedtaket er komen fram. Dersom klagar ikkje får medhald i førsteinstans, blir han sendt til det politiske utvalet som har delegert mynde for endeleg handsaming.

12. Rapportering

Kommunen skal rapportere til Husbanken om bruken av midlane til startlån er i samsvar med Husbankens bestemmingar.

13. Kunngjering

Ordninga om startlån vert kunngjort gjennom kommunen si nettside.

14. Forvaltning

Kommunen kan sjølv forvalte låneporteføljen knytt til startlånsordninga, eller den kan setjast vekk til eksterne fagmiljø. På grunn av at det trengst både eige programvaresystem og eigen kompetanse på dette, har dei fleste kommunar i Noreg inngått avtale med eksterne om denne forvaltninga.

Det er med dette delegert til kommunedirektøren å inngå eventuell avtale med eksterne om forvaltning av låneporteføljen knytt til startlånsordninga i samsvar med kommunen sine retningslinjer.

15. Dekning av tap

Tapsdeling inneberer at Husbanken og kommunen deler tap på startlån. Kommunen sikrast mot tap på forsvarlege utlån. Formålet er å stimulere til optimal bruk av startlån. Stad kommune skal vurdere risikoen i startlåns porteføljen og vurdere deretter om det bør settast av midlar til tapsfond. Når det gjeld vilkår for tapsdeling viser vi i heilheit til Husbanken sine Retningslinjer.

Aktuelt forskrifter, lover og regelverk

- Husbanken gjev lån til kommunar for vidare utlån av startlån til enkelt personar i samsvar med Forskrift om lån frå Husbanken kap. 5 Startlån. Kommunane si vidare tildeling av startlån skal vere i samsvar med regelverket.
- Kommunane skal rapportere til Husbanken om bruken av midlane til startlån er i samsvar med Husbankens bestemmingar. Forskrift om lån frå Husbanken §7-10.
- Rettleiar for lån frå Husbanken
- Rente- og avdragsvilkåra er regulert i Forskrift om lån frå Husbanken, kap. 8. Rente- og avdragsvilkår.
- Rettleiar om tapsdeling og administrering av startlån (HB 7 B.15)
- Lov om pant (panteloven)
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningslova)
- Lov om finansavtaler (finansavtaleloven) Kapittel 3.