Godkjent revidert i kommunestyret, Sak K /
Arkivsak 2009/314 & Arkivkode 252 & 00.
Ulsteinvik, 20.08.2010.

RETNINGSLINJER - STARTLÅN

Ulstein kommune nyttar Husbanken (HB) sitt til ein kvar tid gjeldande reglement for handsaming og tildeling av kommunale startlån, jf. HB 7.B.13. I tillegg gjeld følgjande reglar for Ulstein kommune:

1. FORMÅL OG BEHOVSPRØVING (jf. HB 7.B.13, pkt. 1 og 2)

1. Låneordninga gjeld primært husstandar med bustadetableringsproblem og reetablering /-finansiering.
2. Husstanden må ha fast bruttoinntekt som etter skjøn / vurdering (jf. retningslinjer frå SIFO) er tilstrekkeleg til å dekkje livsopphald og bu- /låneutgifter.
3. Fast bruttoinntekt omfattar t.d. ordinær brutto arbeidsinntekt, kapital- / renteinntekt, barnebidrag, barnetrygd, pensjon og anna varig trygd / yting.
4. Maksimal brutto årsinntekt for husstanden som *utgangspunkt* for vurdering / innvilging av søknaden er:
   - Einsleg person 5,5 G (grunnbeløp i folketrygda) kr/år, pluss 0,5 G kr/år for kvart husstandsmedlem.
   - Husstandar med bruttoinntekt over 8 G kr/år skal vanlegvis ikkje innvilgast startlån.
5. Husstand med t.d. store lån i Lånekassa for utdanning kan etter vurdering likevel få startlån, dersom andre kriterium for tildeling er oppfylde, sjølv om inntekta er over rettleiande bruttoinntekt.
6. Samla lån (bustad-, utdannings- og forbrukslån) bør ikkje utgjere meir enn ca. 3 gongar bruttoinntekt.
7. Avslag på søknad kan grunngjevast med t.d. dårleg økonomistyring, store / dyre forbrukslån til bil o.l. og sal av bil / sanering av eksisterande forbrukslån kan setjast som føresetnad for å innvilge startlån.

2. KVEN KAN FÅ STARTLÅN OG PRIORITERING (jf. HB 7.B.13, pkt. 2)

1. Følgjande grupper er omfatta av ordninga; einslege forsørgjarar, barnefamiliar, funksjonshemma, unge i etableringsfasen og andre sosialt og / eller økonomisk vanskelegstilte husstandar, evt. etter tilråding / prioritering frå flyktning- / omsorgs- / sosialetat / NAV m. fl. Ut i frå søkjarmassen og lånemidlar til rådvelde, vert kvar søknad handsama og vurdert sjølvstendig.
2. Eventuell fullfinansiering av bustad og prioritering av søkjarar skal være i samsvar med handlingsprogram i godkjend bustadsosial handlingsplan.

3. KVA KAN DET GJEVAST LÅN TIL - NÆRARE OM BUSTADEN (jf. HB 7.B.13, pkt. 3)

1. Bustaden skal vere nøktern og rimeleg i høve dei lokale bustadprisane og husstanden si inntekt, storleik og plass- / bustadbehov. Bustaden må vere heilårsbustad og ligge i Ulstein kommune.
2. Lånsøkjar må vise til konkret prosjekt / bustad med pris (inkl. kostnader) som grunnlag for søknad.
3. Lånsøkjar kan alternativt søkje om *førehandsgodkjenning* som låntakar utan at ein i søknaden treng vise til konkret prosjekt / bustad. Tilsegn om førehandsgodkjenning er gyldig i 1 år, med høve til forlenging etter skriftleg og grunngjeven søknad. Forlenging av vedtak kan gjerast administrativt.
4. Salsprospekt med teikningar, takstrapport ikkje eldre enn 1 år og signert kjøpekontrakt med kjøpesum og kostnader, eventuelt kvitteringar for utbetringskostnader er grunnlaget for utbetaling av startlånet.
5. Bustaden / arbeidet lånet omfattar må vere i samsvar med plan- og bygningslova (lovleg / godkjent).
6. Både bustadlån og anna lån kan refinansierast, med sikring i eigedomen.
7. Totale lån påkvilande eigedomen skal normalt ikkje overstige takstverdien på eigedomen.
8. Ved refinansiering kan det stillast vilkår om at andre kreditorar bidrar til å betre søkjar sin økonomiske situasjon.

4. LÅNEUTMÅLING (jf. HB 7.B.13, pkt. 4)

1. Kommunal finansiering kan dekke inntil 100 % av kapitalbehovet, men som hovudregel bør startlån nyttast som toppfinansiering og avgrensast til 500.000,- kr. I særlege tilfeller kan startlånet aukast og eventuelt kombinerast med tilskot for etablering / utbetring. Grunnlaget for låneutmålinga er kjøpe- / utbetringssum og lånekostnader.
2. Ved evt. førehandstilsegn ligg eksisterande inntekter og utgifter til grunn, jf. retningslinjer frå SIFO.

5. RENTE- OG AVDRAGSVILKÅR (jf. HB 7.B.13, pkt. 5)

1. Same vilkår som hovudordninga i Husbanken (vert opplyst søkjar, jf. finansavtalelova).
   - Annuitetslån
   - Flytande rente
   - 18 eller 25 års total løpetid (inkl. 3 avdragsfrie år i starten)
   - Kvartalsvise innbetalingar
2. Kommunalt sakshandsamingsgebyr på 0,5 % av innvilga lånebeløp, minimum kr. 500,- og maksimum kr. 1.500,- vert trekt frå lånebeløpet ved utbetaling.

6. SIKRING FOR LÅNET (jf. HB 7.B.13, pkt. 6)

1. Startlån skal sikrast med tinglyst pant i bustadeigedom, vanlegvis med prioritering etter hovud- / grunnfinansieringa i Husbank / privatbank. Startlån som hovudfinansiering skal normalt ha 1. prioritet pant i eigedomen.
2. Forsikringsattest for gjeldande bustadeigedom, jf. Lov om forsikringsavtalar av 16. juni 1989, nr. 69, skal ligge føre i samband med utbetaling av lånet, jf. brev frå kommunen om låneutbetaling.
3. Låntakar er ansvarleg i høve kommunen for at bustadeigedomen / låneobjektet til ein kvar tid er fullforsikra og eventuelt å melde skifte av forsikringsselskap til låneforvaltaren (banken) / kommunen.
4. Kommunen skal ha deponert andelsbrev og innskotsbrev når lånet vert gjeve til reduksjon av innskotskapitalen i burettslag (jf. burettslagslova).

7. SØKNAD OG SAKSGANG (jf. HB 7.B.13)

1. Søknad skal skrivast på fastsett skjema, med alle naudsynte vedlegg og opplysningar, som må dokumenterast med likningsutskrifter frå 3 siste åra for alle vaksne i husstanden, attestar frå arbeidsgjevarar / trygdekontor m.fl. med oversyn over inntekter og tilsettingsforhold, m.m.
2. Alle husstandsmedlemar omfatta av inntektsgrunnlaget for søknaden, bør normalt òg vere låntakar.
3. Søknader under 500.000,- kr. vert som hovudregel handsama fortløpande, med administrative delegasjonsvedtak. Søknader over 500.000,- kr. vert handsama politisk (teknisk utval).
4. Tildelt startlån kan avkortast ved utbetaling, dersom dokumentert kjøpesum / utbetringskostnad vert lågare enn føresetnaden lagt til grunn ved handsaming av søknaden.
5. Dersom konkret gjeve lånetilsegn skal nyttast til anna / dyrare prosjekt, må det søkjast på nytt.

8. KLAGE (jf. HB 7.B.13, pkt. 9)

1. Det er høve til å klage på vedtak etter forvaltningslova sine reglar. Klaga vert først handsama av instansen som handsama søknaden (administrasjonen eller teknisk utval). Dersom instansen ikkje tek klaga til følgje, vert klagesaka endeleg handsama i klageinstansen (formannsskapet).
2. Det er ikkje høve til å påklage vedtaket i klageinstansen vidare, jf. forvaltningslova kap. VI.