



## RETNINGSLINJER - STARTLÅN

Startlånordninga er regulert i Forskrift om startlån frå Husbanken, FOR-2019-11-18-1546/FOR-2025-02-17-233. Ulstein kommune bruker Husbanken (HB) sitt til ei kvar tid gjeldande reglement for behandling og tildeling av kommunale startlån, jf. rettleiar HB 7.B.19. I tillegg kjem følgande retningslinjer for Ulstein kommune:

### 1. Formål (HB 7.B.19, kap. 1, § 5-1)

1. Startlån skal medverke til at personar med langvarige problem knytt til bustadfinansiering kan skaffe seg ein eigna bustad og halde på den.
2. Bustaden må vere primærbustad og heilårsbustad for søker / husstanden.
3. Bustaden må ligge i Ulstein kommune.
4. Startlån kan brukast til kjøp og bygging av bustad, refinansiering av gjeld for å kunne behalde bustad, utbetring og tilpassing av bustad – slik at søker og husstanden kan bli buande i bustaden, dersom eigna.
5. Både bustadlån og anna lån kan refinansierast, med pantesikring i eigedom.
6. Startlån kan også brukast til utbetring, tilpassing, kjøp og bygging av garasje – dersom behovet for garasje er knytt til dokumentert og relevant funksjonshemming.

### 2. Kven kan få lån – prioriterte grupper (HB 7.B.19, kap. 2, § 5-2)

1. Langvarig økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden. Langvarig betyr vanlegvis ein periode på minst 3 - 5 år, utan oppnådd privat bustadfinansiering pga. manglande spareevne til eigenkapital.
2. Husstandar som ikkje får bustadlån eller tilstrekkeleg lånebeløp i private bankar og har langvarige vanskar med å spare seg opp eigenkapital, jf. SIFO-budsjett (SIFO = Statens Institutt for Forbruksforskning). Avslag frå privat bank må dokumenterast og ikkje vere eldre enn 3 månader.
3. Søkarar med barn i husstanden eller med særskilte sosiale eller helsemessige utfordringar.
4. Søkarar som frigjer eller bur i kommunal bustad, eller kommunalt disponert bustad.
5. Husstandar der bustadsituasjonen hindrar dei i å oppretthalde eit arbeidsforhold eller hindrar utvikling av det lokale næringsliv.
6. Husstandar som treng refinansiering av kostbare lån og gjeld for å kunne behalde bustaden.
7. Nordiske og EØS-borgarar med dokumentert lovleg opphald i Norge blir vurdert på lik linje med norske statsborgarar. Andre søkarar må dokumentere i utgangspunktet varig arbeids- og opphaldsløyve, jf. behov for permanent bustad. Søkar omfatta av introduksjonsprogram, kurs via Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI), må i utgangspunktet dokumentere fullført kurs.

### 3. Vurdering av betalingsevne (HB 7.B.19, kap. 6)

1. Kommunen bruker i utgangspunktet SIFO-budsjettet for å vurdere søker sin betalingsevne og låneutmåling.
2. Samla lån (bustad-, utdannings- og forbrukslån) bør ikkje utgjere meir enn ca. 5 gongar bruttoinntekt.
3. Husstanden må ha fast bruttoinntekt, som etter vurdering (jf. SIFO-budsjettet) er tilstrekkeleg til å dekke bu- og låneutgifter over lengre tid.
4. Fast bruttoinntekt omfattar f. eks. ordinær brutto arbeidsinntekt, kapital- / renteinntekt, barnebidrag, barnetrygd, pensjon og anna varig trygd. I tillegg kjem andre og meir tidsavgrensa stønader.
5. Søkar kan få innvilga startlån, sjølv med underskot i SIFO-budsjettet. Dette må i så fall vurderast og grunngiast konkret i den einskilde sak.
6. Avslag på søknad kan grunngiast med f. eks. dårleg økonomistyring og store / dyre forbrukslån o.l. Sal av bil og sanering av eksisterande gjeld kan f. eks. settast som føresetnad for å innvilge startlån.
7. Overskot i SIFO-budsjettet blir lagt til grunn ved vurdering om sparepotensialet har vore utnytta.
8. Verdivurdering (frå eigedomsmeklar) kan godkjennast som erstatning for takstrapport frå takstmann. Verdivurdering eller takst skal normalt ikkje vere eldre enn 1 år.
9. Maksimal brutto årsinntekt for husstanden som *utgangspunkt* for vurdering / innvilging av søknaden er:
  - a) Einsleg person 5,5 G (G = grunnbeløp i folketrygda) kr/år, pluss 1,0 G kr/år for kvart husstandsmedlem.
  - b) Husstandar med brutto inntekt over 10,5 G kr/år skal vanlegvis ikkje innvilgast startlån.
  - c) Husstandar med funksjonshemma person kan innvilgast startlån, sjølv om inntekta er noko høgare enn retningsgivande maksimal brutto inntekt.



**4. Kva kan det gjast lån til (HB 7.B.19, kap. 3, § 5-3)**

1. Bustaden skal være nøktern og rimeleg i høve dei lokale bustadprisane, husstanden si inntekt og eigna i høve plass- og bustadbehov.
2. Bustad finansiert med startlån skal vanlegvis ikkje innehalde utleigedel, jf. pkt. 4.1.
3. Bustad finansiert med startlån bør normalt ikkje koste meir enn kr 2 900 000 for ein husstand på inntil 3 personar eller kr 3 800 000 for ein husstand på meir enn 3 personar, jf. pkt. 4.1.
4. Bustaden og arbeidet startlånet omfattar, må vere i samsvar med norsk lov (plan- og bygningslova m. fl.).
5. Ved husbankfinansiering og kjøp av bustad i Ulstein kommune, legg kommunen vanlegvis til grunn at søkar må selje annan heilårsbustad - dersom søkar eller nokon i husstanden eig dette.
6. Sjølv om søkar har annan eigedom kan startlån innvilgast - dersom særlege grunnar talar for det.
7. Samla pantegjeld skal ikkje vere høgare enn verdivurdering eller takstverdi for bustadeigedom.

**5. Søknad og saksgang (HB 7.B.19, kap. 5)**

1. Søknad for tida via Husbanken sin elektroniske portal «startskudd», med alle vedlegg og opplysingar som er nødvendige for å dokumentere søknaden. Alle opplysingar i søknaden skal dokumenterast og dokumentasjonen må vise kven, kva, når.
2. Ulstein kommune har følgande krav til nødvendige vedlegg til søknad, der inntekter, gjeld, formue, og andre relevante opplysingar må normalt dokumenterast for alle vaksne i husstanden, som f. eks.:
  - a) Dokumentasjon for avslag på søknad om bustadlån i privat bank.
  - b) Skattemeldingar minst 3 siste åra, med skatteoppgjer, dersom det ligg føre.
  - c) Lønns slippar/ trygd / barnebidrag m.m. minst siste 3 månader.
  - d) Dokumentasjon av søkar sin gjeld i gjeldsregisteret siste månad.
  - e) Dokumentasjon for eventuell eksisterande eller tidlegare gjeldsordning.
  - f) Grunnbokskrift med viste pantsettingar, dersom eksisterande bustad.
  - g) Arbeidskontraktar og attestar frå arbeidsgivarane, NAV m. fl., med tilsettingsforhold m.m.
  - h) Dokumentasjon for fullført introduksjonskurs, dersom søkar er omfatta av ordninga.
  - i) Dokumentasjon for (permanent) arbeids- og opphaldsløyve i Norge (frå politi eller IMDI), dersom ikkje norsk eller nordisk statsborgar.
  - j) Kopi av legitimasjon for søkarane (pass, nasjonalt ID-kort, førarkort eller bankkort med bilde).
3. Alle husstandsmedlemmar omfatta av inntektsgrunnlaget for søknaden, må normalt også vere låntakar.
4. Søknader blir behandla fortløpande med administrative delegerte vedtak via startskuddportalen.
5. Søknader av prinsipiell karakter kan bli behandla politisk (for tida levekårsutvalet).
6. Ved søknad om førehandsgodkjenning treng søkar ikkje vise til kjøp av konkret prosjekt eller bustad.
7. Ved innvilga førehandsgodkjenning skal kommunen godkjenne kjøpsobjektet før avtale om kjøp eller signering av kjøpekontrakt, jf. pkt. 4.1-4.4 og 5.8 (f. eks. om kjøpsobjektet er «nøkternt og passande»).
8. Ved søknad om startlån til kjøp av ein bestemt bustad skal det leggst ved salsprospekt / takstrapport.
9. Ved søknad om startlån til utbetring / tilpassing skal det leggst ved pristilbod og budsjett for kostnad.
10. Salsprospekt med f. eks. teikningar, takstrapport og signert kjøpekontrakt med kjøpesum og kostnader, samt eventuelle kvitteringar/fakturaer for utbetningsarbeid, er grunnlag for utbetaling av startlånet.
11. Ved refinansiering kan det stillast vilkår om at andre kreditorar bidreg til å betre søkar sin økonomiske situasjon.
12. Tilsegn om startlån er gyldig i 6 månader, med høve til forlenging etter skriftleg og grunnitt søknad. Kommunedirektør (eller den med delegert mynde) kan gjere delegert vedtak om å forlenge bindingstida med inntil 12 månader.
13. Tildelt startlån kan avkortast (reduserast) ved utbetaling, dersom dokumentert kjøpesum og / eller utbetningskostnader blir lågare enn føreset ved behandling av søknaden.
14. Dersom lånetilsegn / innvilga startlån skal brukast til anna og dyrare prosjekt, må det søkjast på nytt. Ei vurdering av det nye prosjektet opp mot vilkåra for startlånet må ligge til grunn for å kunne bruke startlånet på ny eigedom.
15. Søknader som er mangelfulle blir ikkje behandla før søknaden er komplett, med nødvendige vedlegg for å kunne ta stilling til søknaden. Dersom søknaden er mangelfull etter purring og nærare sett frist, blir søknaden avvist og saka avslutta, med tilbakemelding om dette til søkar.



**6. Låneutmåling – finansieringsløsninger (HB 7.B.19, kap. 2 og 6)**

1. Startlån kan om nødvendig dekke inntil 100 % av finansieringsbehovet, inkludert eventuelle kjøps- og lånekostnader (dvs. fullfinansiering). I særlege tilfelle kan startlån eventuelt kombinerast med bustadtilskot for etablering eller utbetring og eventuelt bustadtilskot for utgreiing og prosjektering.
2. Grunnlaget for låneutmålinga er kjøpesum, utbetningskostnader og kjøpe- / lånekostnader, sett i høve betalingsevne.
3. Løpetida på startlån er normalt inntil 30 år. Løpetida kan aukast opptil 50 år i spesielle tilfelle dersom nødvendig pga. varig låg inntekt for låntakar og dersom husstanden står i fare for å misse bustaden. Føresetnaden er at bustaden bør kunne tilfredsstillje husstanden sitt behov over tid og der leige av bustad er ueigna eller dyrare enn startlånet og det ikkje er økonomisk forsvarleg med kortare løpetid.
4. Ved førehandstilsegn ligg søkar sine dokumenterte eksisterande inntekter, utgifter og gjeld til grunn for vurderinga, jf. SIFO-budsjettet.
5. Startlån kan brukast som toppfinansiering, som tillegg til hovudlån i privat bank. Startlånet bør då normalt ikkje overstige 15 % av total finansiering.

**7. Lånevilkår, renter, avdrag og gebyr m.m. (HB 7.B.19, kap. 7, § 8-5)**

1. Ulstein kommune har i utgangspunktet same vilkår som Husbanken for startlånet, dvs:
  - a) Annuitetslån
  - b) Flytande rente
  - c) Normalt inntil 30 års løpetid (inntil 50 år i spesielle høve), inkl. eventuelt 3 avdragsfrie år i starten
  - d) Månadlege innbetalingar
2. Andre lånevilkår og seinare endringar av lånevilkår (f. eks. fast rente) kan vurderast etter søknad, dersom nødvendig i høve betalingsevne eller andre særlege forhold hos søkar.
3. Kommunalt saksbehandlingsgebyr (kr 3 500 for år 2026) blir trekt frå det innvilga lånebeløpet ved utbetaling av startlånet.
4. Ulstein kommune aukar rentepåslaget til 0,25 % for nye kommunale startlån frå og med 01.01.2026.
5. Intrum Låneadministrasjon AS, som låneforvaltar, administrerer startlåna for Ulstein kommune og deira gjeldande lånegebyr til ein kvar tid blir også trekt frå innvilga lånebeløp ved utbetaling av startlånet, i tillegg til gjeldande gebyr hos kartverket ved tinglysing av pantedokument.

**8. Pantesikring av startlånet (HB 7.B.19, kap. 9, § 7-5)**

1. Startlånet skal sikrast med tinglyst pant i bustadeigedom og innanfor 100 % av bustadverdien.
2. Startlån, som hovudfinansiering, skal normalt ha 1. prioritet pant i bustadeigedom.
3. Forsikringsattest for gjeldande bustadeigedom skal ligge føre i samband med utbetaling av startlånet, jf. lov om forsikringsavtaler.
4. Låntakar er ansvarleg i forhold til kommunen og låneforvaltar for at bustadeigedom til ei kvar tid er fullverdiforsikra.
5. Ved skifte av forsikringsselskap pliktar låntakar straks å gi melding om dette til låneforvaltar/kommunen.

**9. Klage på vedtak (HB 7.B.19, kap. 13 og forvaltningslova)**

1. Det er høve til å klage på vedtak etter forvaltningslova sine reglar. Klaga blir først behandla av instansen som behandla søknaden (for tida delegert til administrasjonen). Dersom denne instansen ikkje tar klaga til følge, blir klagesaka endeleg behandla politisk av klagenemnda i kommunen (for tida Ulstein formannskap).
2. Det er ikkje høve til å klage vidare på vedtaket i klagenemnda, jf. forvaltningslova kap. VI.