



RETNINGSLINJER - STARTLÅN

Startlånordninga er regulert i Forskrift om startlån frå Husbanken, FOR-2019-11-18-1546.

Ulstein kommune bruker Husbanken (HB) sitt til ei kvar tid gjeldande reglement for behandling og tildeling av kommunale startlån, jf. rettleiar HB 7.B.18, kap. 5. I tillegg kjem følgjande retningslinjer for Ulstein kommune:

1. Formål (HB 7.B.18, § 5-1 og § 5-3)

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 søkjar / 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 søkjar 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.18, § 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. Avslag frå privat bank må dokumenterast.
3. Søkjarar med barn i husstanden eller med særskilte sosiale eller helsemessige utfordringar.
4. Søkjarar 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 varig arbeids- og opphaldsløyve, jf. behov for permanent bustad. Søkar omfatta av introduksjonsprogram, kurs via Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI), må dokumentere fullført kurs.

3. Vurdering av betalingsevne (HB 7.B.18, § 5-2)

1. Kommunen kallar om nødvendig søkar inn til møte for gjennomgang av søknaden og oppsett av budsjett, før vedtak. Budsjettet viser om søkar fyller dei økonomiske vilkåra for låneopptaket.
2. Kommunen bruker SIFO-budsjettet for å vurdere søkar sin betalingsevne og låneutmåling.
3. Samla lån (bustad-, utdannings- og forbrukslån) bør ikkje utgjere meir enn ca. 5 gongar bruttoinntekt.
4. Husstanden må ha fast bruttoinntekt, som etter vurdering (jf. SIFO-budsjettet) er tilstrekkeleg til å dekke bu- og låneutgifter over lengre tid.
5. 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.
6. Søkar skal rådst frå låneopptak dersom underskot i SIFO-budsjettet, jf. finansavtalelova § 47.
7. Søkar kan få innvilga startlån, sjølv med underskot i SIFO-budsjettet. Dette må i så fall vurderast og grunngiast konkret i den einskilde sak.
8. 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.
9. Overskot i SIFO-budsjettet blir lagt til grunn ved vurdering om sparepotensialet har vore utnytta.
10. Verdivurdering (frå eigedomsmeklar) kan godkjennast som erstatning for takstrapport frå takstmann. Verdivurdering eller takst skal normalt ikkje vere eldre enn 1 år.
11. Maksimal brutto årsinntekt for husstanden som *utgangspunkt* for vurdering / innvilging av søknaden er:
 - a) Einsleg person 6,0 G (G = grunnbeløp i folketrygda) kr/år, pluss 1,0 G kr/år for kvart husstandsmedlem.
 - b) Husstandar med brutto inntekt over 9,0 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.18, § 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 2 500 000 for ein husstand på inntil 3 personar eller kr 3 000 000 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 bustadeigedomen.
8. Verdivurdering eller takstrappport skal vanlegvis ikkje vere eldre enn 1 år gamal.

5. Søknad og saksgang (HB 7.B.18)

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.
2. Ulstein kommune har følgande krav til nødvendige vedlegg til søknad, der inntekter, gjeld, formue, og andre relevante opplysingar må dokumenterast for alle vaksne i husstanden, som f. eks.:
 - a) Dokumentasjon for avslag på søknad om bustadlån i privat bank.
 - b) Skattemeldingar 3 siste åra, med skatteoppgjer, dersom det ligg føre.
 - c) Lønns slippar/ trygd / barnebidrag m.m. siste 3 månader.
 - d) Utskrift av søkjar sin gjeld i gjeldsregisteret siste månad.
 - e) Dokumentasjon for eventuell eksisterande eller tidlegare gjeldsordning.
 - f) Arbeidskontraktar og attestar frå arbeidsgivarane, NAV m. fl., med tilsettingsforhold m.m.
 - g) Dokumentasjon for fullført introduksjonskurs, dersom søkar er omfatta av ordninga.
 - h) Dokumentasjon for varig (permanent) arbeids- og opphaldsløyve i Norge (frå politi eller IMDI), dersom ikkje norsk eller nordisk statsborgar.
 - i) Kopi av legitimasjon for søkarane (pass, førarkort eller bankkort med bilde).
3. Alle husstandsmedlemmar omfatta av inntektsgrunnlaget for søknaden, må normalt også vere låntakar.
4. Søknader inntil kr 500 000 blir behandla fortløpande med administrative delegerte vedtak.
5. Søknader over kr 500 000 eller av prinsipiell karakter, blir behandla politisk (for tida levekårsutvalet).
6. Ved søknad om førehandsgodkjenning treng søkar ikkje vise til kjøp av konkret prosjekt eller bustad.
7. Ved søknad om startlån til kjøp av ein bestemt bustad skal det leggest ved salsprospekt / takstrappport.
8. Ved søknad om startlån til utbetring / tilpassing skal det leggest ved pristilbod og budsjett for kostnad.
9. Salsprospekt med f. eks. teikningar, takstrappport og signert kjøpekontrakt med kjøpesum og kostnader, samt eventuelle kvitteringar/fakturaer for utbetningsarbeid, er grunnlag for utbetaling av startlånet.
10. Ved refinansiering kan det stillast vilkår om at andre kreditorar bidreg til å betre søkar sin økonomiske situasjon.
11. Tilsegn om startlån er gyldig i 6 månader, med høve til forlenging etter skriftleg og grunnleggjande søknad. Kommunalsjef teknisk kan gjere delegert vedtak om å forlenge bindingstida med inntil 6 månader, også for vedtak om startlån gjort av levekårsutvalet. Ytterlegare forlenging av bindingstida krev vedtak av levekårsutvalet.
12. Tildelt startlån kan avkortast (reduserast) ved utbetaling, dersom dokumentert kjøpesum og / eller utbetningskostnader blir lågare enn føresette ved behandling av søknaden.
13. 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.
14. Ei eventuell fråråding for låneopptaket skal gjerast skriftleg og munnleg, jf. finansavtalelova (§ 47).
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, med tilbakemelding om dette til søkar.



6. Låneutmåling – finansieringsløsninger (HB 7.B.18, § 5-3 og § 5-4)

1. Startlån kan brukast som toppfinansiering, som tillegg til hovudlån i privat bank. Startlånet bør då normalt ikkje overstige 15 % av total finansiering.
2. 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.
3. Grunnlaget for låneutmålinga er kjøpesum, utbetningskostnader og kjøpe- / lånekostnader.
4. 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 tilfredsstille 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.
5. Ved førehandstilsegn ligg søkjar sine dokumenterte eksisterande inntekter, utgifter og gjeld til grunn for vurderinga, jf. SIFO-budsjettet.

7. Lånevilkår, renter, avdrag og gebyr m.m. (HB 7.B.18)

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, jf. også kommunen sitt økonomireglement og reglane der for mynde til endringar av vedtak i høve bustadlån og sosiallån i denne samanheng.
3. Kommunalt saksbehandlingsgebyr på 0,5 % av innvilga lånebeløp, minimum kr 1 000 og maksimum kr 4 000 blir trekt frå det innvilga lånebeløpet ved utbetaling av startlånet.
4. Ulstein kommune innfører rentepåslag på 0,1% for nye kommunale startlån, gjeldande frå vedtaksdato for godkjenning av desse kommunale retningslinjer. Rentepåslaget skal ha tilbakeverkande kraft i høve eksisterande startlån, dersom Husbanken aksepterer det.
5. Lindorff Låneadministrasjon, 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. Pantefesting av startlånet (HB 7.B.18)

1. Startlånet skal sikrast med tinglyst pant i bustadeigedomen og innanfor 100 % av bustadverdien.
2. Startlån, som hovudfinansiering, skal normalt ha 1. prioritet pant i bustadeigedomen.
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 bustadeigedomen til ei kvar tid er fullverdiforsikra.
5. Ved skifte av forsikringsselskap skal låntakar gi melding om dette til låneforvaltar og kommunen.

9. Klage på vedtak (HB 7.B.18 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 ved administrasjonen eller politisk ved levekårsutvalet). Dersom denne instansen ikkje tek 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.