



## RETNINGSLINJER - STARTLÅN

Startlånordninga er regulert i Forskrift om startlån frå Husbanken, FOR-2010-03-12-273.

Ulstein kommune bruker Husbanken (HB) sitt til ei kvar tid gjeldande reglement for handsaming og tildeling av kommunale startlån, jf. rettleiar HB 7.C.17. Nedanfor er lista opp dei viktigaste punkta i rettleiaren med presiseringar for Ulstein kommune.

### 1. Formål

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.
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 funksjonshemming.

### 2. Kven kan få lån – prioriterte grupper

1. Langvarig økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden. Langvarig betyr vanlegvis ein periode på om lag 3 - 5 år.
2. Søkjarar med barn i husstanden eller med særskilte sosiale eller helsemessige utfordringar.
3. Søkjarar som frigjer eller bur i kommunal bustad.
4. Husstandar som ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i ordinære kredittinstitusjonar og har vanskar med å spare seg opp eigenkapital.
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 borgarar og EØS-borgarar vert vurdert på lik linje med nordmenn. Andre søkjarar må ha dokumentert varig arbeids- og opphaldsløyve.

### 3. Vurdering av betalingsevne

1. Kommunen kallar om naudsynt søkjar inn til møte for gjennomgang av søknaden og oppsett av budsjett. Budsjettet viser om søkjar fyller dei økonomiske vilkåra for låneopptaket.
2. Kommunen bruker SIFO-budsjettet for å vurdere søkjar sin betalingsevne og låneutmåling.
3. Samla lån (bustad-, utdannings- og forbrukslån) bør ikkje utgjere meir enn ca. 3 gongar bruttoinntekt.
4. Husstanden må ha fast bruttoinntekt, som etter vurdering (jf. SIFO-budsjettet) er tilstrekkeleg til å dekkje bu- og låneutgifter.
5. Fast bruttoinntekt omfattar f. eks. ordinær brutto arbeidsinntekt, kapital- / renteinntekt, barnebidrag, barnetrygd, pensjon og anna varig trygd.
6. Søkjar skal rådst frå låneopptak dersom underskot i SIFO-budsjettet, jf. Finansavtalelova § 47.
7. Søkjar kan få innvilga startlån, sjølv med underskot i SIFO-budsjettet. Dette må i så fall vurderast og grunngjevast konkret i den einskilde sak. Søkjar må rådst frå låneopptaket, jf. Finansavtalelova § 47.
8. Avslag på søknad kan grunngjevast med f. eks. dårleg økonomistyring og store / dyre forbrukslån o.l. Sal av bil og sanering av eksisterande gjeld kan f. eks. setjast som føresetnad for å innvilge startlån.
9. Overskot i SIFO-budsjettet vert 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:
  - Einsleg person 6,5 G (G = grunnbeløp i folketrygda) kr/år, pluss 1,0 G kr/år for kvart husstandsmedlem.
  - Husstandar med brutto inntekt over 9,5 G kr/år skal vanlegvis ikkje innvilgast startlån.
  - Husstandar med funksjonshemma person kan innvilgast startlån, sjølv om inntekta er noko høgare enn retningsgjevande maksimal brutto inntekt.



#### 4. Kva kan det gjevast lån til:

1. Bustaden skal være nøktern og rimeleg i høve dei lokale bustadprisane, husstanden si inntekt og plass- / 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. 3.500.000,- 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).
5. Ved kjøp av bustad i Ulstein kommune, legg kommunen vanlegvis til grunn at søkjar må selje annan heilårsbustad - dersom søkjar eller nokon i husstanden eig dette.
6. Sjølv om søkjar har annan eigedom kan startlån innvilgast - dersom særlege grunnar talar for det.
7. Samla pantegjeld skal normalt ikkje vere høgare enn verddivurdering eller takstverdi for eigedomen.

#### 5. Søknad og saksgang.

1. Søknad skal settast fram på fastsett skjema, med alle vedlegg og opplysingar som er naudsynte for å dokumentere søknaden.
2. Alle husstandsmedlemmar omfatta av inntektsgrunnlaget for søknaden, bør normalt også vere låntakar.
3. Søknader under kr. 500.000,- vert handsama fortløpande med administrative delegasjonsvedtak.
4. Søknader over kr. 500.000,-, eller av prinsipiell karakter, vert handsama politisk (teknisk utval).
5. Ved søknad om førehandsgodkjenning treng søkjar ikkje vise til kjøp av konkret prosjekt eller bustad.
6. Ved søknad om startlån til kjøp av ein bestemt bustad skal det leggest ved salsprospekt og takstrapport.
7. Ved søknad om startlån til utbetring / tilpassing skal det leggest ved pristilbod og budsjett for kostnad.
8. Salsprospekt med teikningar, takstrapport og signert kjøpekontrakt med kjøpesum og kostnader, samt eventuelle kvitteringar for utbetningsarbeid, er grunnlag for utbetaling av startlånet.
9. Ved refinansiering kan det stillast vilkår om at andre kreditorar bidreg til å betre søkjar sin økonomiske situasjon.
10. Tilsegn om startlån er gyldig i 1 år, med høve til forlenging etter skriftleg og grunngjeven søknad.
11. Tildelt startlån kan avkortast (reducerast) ved utbetaling, dersom dokumentert kjøpesum og / eller utbetningskostnader vert lågare enn føresett ved handsaming av søknaden.
12. 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.
13. Ei eventuell fråråding for låneopptaket skal gjerast skriftleg og munnleg, jf. Finansavtalelova.

#### 6. Låneutmåling – finansieringsløyisingar:

1. Hovudregelen er at kommunen kan gje startlån som toppfinansiering, som tillegg til hovudlån i bank.
2. Toppfinansiering bør normalt ikkje overstige 15 % av total finansiering.
3. Kommunal finansiering kan dekkje inntil 100 % av kapitalbehovet og i særlege tilfelle kan startlån brukast til fullfinansiering og eventuelt kombinerast med bustadtilskot for etablering eller utbetring.
4. Grunnlaget for låneutmålinga er kjøpesum, utbetningskostnader og lånekostnader.
5. Ved førehandstilsegn ligg søkjar sine eksisterande inntekter og utgifter til grunn for vurderinga, jf. SIFO-budsjettet.

#### 7. Renter, avdrag og gebyr

1. I utgangspunktet har Ulstein kommune same vilkår som i Husbanken for startlånet:
  - Annuitetslån
  - Flytande rente
  - 18 eller 25 års løpetid (inkludert i utgangspunktet 3 avdragsfrie år i starten – men som kan sløyfast)
  - Månadlege innbetalningar
2. Andre lånevilkår (f. eks. fast rente) kan vurderast i særlege tilfelle, jf. også kommunen sitt økonomireglement.
3. Kommunalt sakshandsamingsgebyr på 0,5 % av innvilga lånebeløp, minimum kr. 1.000,- og maksimum kr. 2.500,- vert trekt frå det innvilga lånebeløpet ved utbetaling av startlånet.



#### **8. Pantesikring av startlånet**

1. Startlånet skal sikrast med tinglyst pant i bustadeigedom, vanlegvis med prioritet etter grunnfinansiering.
2. Startlån, som hovudfinansiering, skal normalt ha 1. prioritet pant i eigedom.
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**

1. Det er høve til å klage på vedtaket etter forvaltningslova sine reglar. Klaga vert først handsama av instansen som handsama søknaden. Dersom denne instansen ikkje tek klaga til følgje, vert klagesaka endeleg handsama av klagenemnda i kommunen.
2. Det er ikkje høve til å klage vidare på vedtaket i klagenemnda, jf. Forvaltningslova kap. VI.