

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNADER OM STARTLÅN

Vedtatt av Ås formannskap 02.04.2003 - sak 25

Endret: K - sak 06.10.2004: Boligpolitisk handlingsplan for Ås kommune
K - sak 20.06.2007: Etablering av ungdomsboliger
K - sak 07.09.2016: Startlånordningen
K - sak 10.12.2020: Oppdatering av retningslinjer for behandling av søknader om startlån
K- sak 26.10.2022: Årsrapportering startlån 2021 og oppdatering av retningslinjer for behandling av søknad om startlån

1 Formål

Husbankens ordning med startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Boligen skal også være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. For andelsleiligheter skal både kjøpesum og andel fellesgjeld legges til grunn ved vurderingen av søknaden.

2 Hvem kan få lån

Vilkår for å få startlån i Ås kommune:

- Søkeren må som utgangspunkt ha folkeregistrert bostedsadresse i Ås kommune på søknadstidspunktet. Unntak kan gis dersom søkeren har en sterk tilknytning til kommunen.
- Boligen som kjøpes må ligge i Ås kommune.
- Søkeren må som hovedregel ha permanent oppholdstillatelse eller varig oppholdsrett i Norge.

Utover spesielle vilkår definert i denne retningslinjen vil søknader om startlån og tilskudd behandles i henhold til enhver tids gjeldende forskrift om lån fra Husbanken, i tillegg til retningslinjer og veiledere fra Husbanken.

I gjeldende «Forskrift om startlån fra Husbanken» er fastsatt:

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkere:

- a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- b) har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Uavhengig av vurderingene etter annet ledd kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene:

- a) husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det,
- b) husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin,
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet eller
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Som vedlegg til søknad om lån må det dokumenteres at husstandens fremtidige inntekter og eventuelle trygdeytelser vil være tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på husstandens samlede lån i tillegg til å ha tilstrekkelige økonomiske midler til nødvendig livsopphold.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, skal normalt stå som låntakere.

Søkeren plikter å gi en fullstendig oversikt over husstandens økonomiske situasjon og ellers opplyse om andre personlige forhold som vil kunne være av betydning ved behandling av søknader på fastsatt skjema.

3 Hva kan det gis lån til

- Kjøp av bolig, herunder andelsleilighet i borettslag
- Utbedring
Startlån kan brukes til nødvendig utbedring av brukt bolig. Kostnadsoverslag i form av bindende pristilbud på utbedringsarbeider som skal utføres må vedlegges lånesøknaden.
- Refinansiering
Startlån kan benyttes til refinansiering av dyrere lån dersom dette innebærer at husstanden vil kunne bli boende i boligen.

Kommunen vurderer på selvstendig og fritt grunnlag om den boligen det søkes lån til faller innenfor rammene for startlån, herunder at husstanden forutsettes å bli boende i den boligen som ønskes kjøp.

Det er uansett en forutsetning for å kunne bli innvilget lån at boligen ikke er dyrere enn at søkeren vil være i stand til å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

4 Vurderingskriterier

Ved den interne prioriteringen mellom lånsøkere skal det legges særlig vekt på:

- at søkeren har et reelt og dokumentert boligbehov,
- at husstanden ikke har vært i stand til gjennom ordinære kredittinstitusjoner, å skaffe nødvendig finansiering på tilfredsstillende vilkår.
- at husstanden - etter fradrag av låneutgifter, husleie og øvrige faste dokumenterte boutgifter - har tilstrekkelig midler igjen til livsopphold,
- særskilte forhold av medisinsk og/eller sosial karakter som vesentlig reduserer husstandens mulighet til selv å finansiere egnet bolig,

5 Låneutmåling

Lånebeløp fastsettes konkret i den enkelte sak. Størrelsen på lånet utmåles ut fra låntakers betjeningsevne og pris for egnet bolig.

Låneutmålingen vurderes i forhold til kjøpesum, med tillegg av eventuell andel av fellesgjeld. Ved lån til utbedring av bolig foretas låneutmålingen i forhold til boligens dokumenterte verdi etter at utbedringsarbeidene er utført.

6 Rente- og avdragsvilkår

Startlån innvilges med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår.

Ved enkeltutlån skal renten fastsettes 0,25 % over den til enhver tid løpende husbankrente. Normalt gjelder følgende vilkår:

- Annuitetslån
- Flytende rente eller fast rente med bindingstid på 3,5, 10 eller 20 år.
- Månedlige betalingsterminer.
- 30 års nedbetalingstid uten avdragsfri periode. Når særskilte omstendigheter foreligger kan lån innvilges med inntil 50 års løpetid.

7 Vedtaksmyndighet.

Rådmannen delegeres myndighet til å avgjøre søknader om startlån.

8 Vedtak om enkeltlån.

Det skal utferdiges tilsagnsbrev og undertegnes særskilt låneavtale og gjeldsbrev for alle lån som innvilges.

Tilsagnsbrevet skal inneholde:

- Nøyaktig beskrivelse av innvilget beløp.
- Spesifisert sikkerhet med nøyaktig angivelse av forutsatt prioritet.
- Angivelse av bevilget lånebeløp
- Angivelse av hvilken pantesikkerhet lånet skal ha.
- Rente- og avdragsvilkår.

Lånesøknader mottas og behandles elektronisk i Husbankens digitale saksbehandlingssystem, Startskudd. Tilsagnsbrev sendes automatisk til søkeren når lånetilsagn er vedtatt. Låntaker skal akseptere tilbudet innen 14 dager etter at tilbudet er mottatt. Oversittes denne fristen, anses søkeren å ha frafalt tilbudet om lån.

Lånet kommer til utbetaling når pantesikkerheten er etablert (tinglyst i grunnboken eller notert i adkomstdokumentene) med prioritet som fastsatt i lånetilsagnet.

Startlån kan innvilges som forhåndstilsagn gjeldende for inntil 4 måneder.

9 Sikkerhet for lånet

Kommunen skal ha pantesikkerhet for startlån som innvilges. Pantesikkerheten skal ligge innenfor kjøpesummen eller boligeiendommens salgsverdi.

Låntakeren skal dokumentere at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Foranstående heftelser skal være bekreftet fra den myndigheten som har notert panteheftelsen.

Gebyret for etablering av pantesikkerheten trekkes fra det innvilgete lånebeløpet.

10 Utbetaling av lånet

Kommunens låneforvalter er ansvarlig for utbetaling og forvaltning av lånet. Utbetaling av lånebeløp fra kommunen til låneforvalter for videre forvaltning skjer i henhold til avtale etter at sikkerhet er etablert.

11 Klageadgang

Avslag på søknad om lån kan påklages formannskapet.

Avslaget skal være skriftlig og begrunnet og sendes lånsøkeren uten ugrunnet opphold.

Klagefristen er tre uker regnet fra mottagelsen av avslagsbrevet.

12 Dispensasjon fra retningslinjene

Formannskapet kan, i enkelttilfeller, å dispensere fra disse retningslinjene.