



VESTBY KOMMUNE - KOMMUNALE RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN 2023

1. Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet rimelig, nøktern og god bolig og beholde den.

2. Hvem kan få lån

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Personer i målgruppen kan være lavtlønnede, enslige forsørgere, flyktninger og utviklingshemmede.

Det er en forutsetning at søker kan betjene lån ved siden av eventuell annen gjeld og de vanlige levekostnadene.

Tildelingen er til enhver tid betinget av at kommunen får stilt midler til disposisjon fra husbanken.

Vilkår for å få startlån i Vestby kommune:

1. Søker må være folkeregistrert med adresse i Vestby kommune på søkertidspunkt, og ha vært bosatt i ett år før søkertidspunkt. Det kan gjøres unntak fra vilkåret hvis søker har en sterk tilknytning til kommunen.

Sterk tilknytning til kommunen innebærer at søker:

- Tidligere har bodd i kommunen i lengre tid (min.5 år)
- Er fast ansatt i kommunen eller en bedrift i kommunen
- Har barn i barnehage eller på skole i kommunen

2. Søker må kjøpe bolig i Vestby kommune.
3. Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.
4. Søker må dokumentere varig inntekt.
5. Søker må som hovedregel være i yrkesaktiv alder.
6. Søker kan som hovedregel ikke uoppgjorte betalingsanmerkninger.
7. Søker må dokumentere to avslag fra bank/kredittinstitusjon for å kunne søke.
8. Søker kan i utgangspunktet ikke ha fått tildelt startlån tidligere.
9. Som hovedregel kan ikke søker eie bolig og søke startlån for kjøp av ny bolig. Det kan imidlertid gjøres unntak etter en individuell vurdering.
10. Søker må dokumentere varig opphold. Det følger egne regler dersom du er innflytter i Norge.
11. Søker kan kun få toppfinansiering ved oppføring av ny bolig.

Vurderingskriterier

Startlån skal tildeles etter behovsprøving. Kommunen skal gjøre en individuell vurdering av lånsøkers behov for startlån. Det forutsettes at lånsøker forventes å ha langvarige problemer med å finansiere bolig. I tillegg forutsettes det at lånsøker har utnyttet sitt sparepotensial.

Uavhengig av vurderingene over kan det gis startlån til husstander som er langvarig økonomisk vanskeligstilt med barn, eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det.

Startlånet kan benyttes som et virkemiddel for å øke gjennomstrømningen i kommunalt disponerte boliger. Kommunen vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen. Uansett er det en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha midler igjen til livsopphold.

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet samt husholdningens behov med hensyn til størrelse og standard. Akseptabel kjøpesum kan derfor variere noe fra sted til sted. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurdering.

Det er et ufravikelig krav om dokumentasjon av inntekt, gjeld og formue. Dersom søker er selvstendig næringsdrivende kreves det minimum 3 år med fulle regnskap med særskill dokumentasjon av på moms og skatt. Det kreves i tillegg at søker er forsikret som privat næringsdrivende.

Søker må på søknadstidspunktet dokumentere varig oppholdstillatelse i Norge. For nordiske søkere må de ha vært bosatt i Norge i minimum ett år. Det forutsettes at en eventuell bolig i hjemlandet er solgt.

Søker som eier hytte, tomt og fritidsbolig eller liknende kan ikke forvente å bli vurdert til startlån da dette ses på som verdier som kan benyttes som egenkapital. Det kan imidlertid gjøres unntak etter en individuell vurdering. Lånesummen kan ikke overstige boligens verdi.

3.Hva det kan gis lån til

- Kjøp av bolig
Startlån kan gis til kjøp av bolig, enten som topp- eller fullfinansiering.
- Utbedring og tilpassing av bolig
Startlån kan brukes til utbedring av boligen.
- Oppføring av ny bolig
Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- Refinansiering
Refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. For at startlånet skal brukes til refinansiering forutsettes det at refinansieringen, eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig. I tillegg er det et krav at søkeren har varig lav inntekt. Har søker tidligere refinansiert gjennom kommunen gis ikke startlån. Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet. Startlån kan ikke brukes som refinansiering når søker ikke eier bolig.
- Ved refinansiering forutsettes det at søker inngår et samarbeid med økonomisk rådgiver i NAV for å sikre at husstandens økonomiske situasjon blir kartlagt og ivaretatt.

Startlånet kan ikke overdras til annen boligadresse.

4. Låneutmåling - finansieringspakker

Lånet fastsettes innenfor 100 % av kjøpesummen, nybyggings, utbedringskostnader eller boligens verdi pluss eventuelle omkostninger. Lånets størrelse vil også avhenge av den enkeltes økonomi og dessuten annen långivers låneutmåling. Startlån kan gis i hovedsak som topplån. Som prinsipp legger kommunen til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen kan være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

5. Rente- og avdragsvilkår

Startlån i kommunen tilbys med utgangspunkt regulert i forskrift 25. mai 2011 nr. 550 Rente og avdragsvilkår for Husbanken. Husbankrenten påplusses 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Normalt gjelder følgende vilkår for startlån i Vestby kommune:

- Annuitetslån
- Fastrente
- 30 års nedbetalingstid
- Avdragsfri periode kan gis ved inntektsreduksjon i henhold til Husbankens forskrift
- Månedlige terminer

I særlige tilfeller kan kommunen innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år, jf §6 i Husbankens forskrift om startlån. I særlige tilfeller kan det også innvilges flytende rente.

Vestby kommune har i forbindelse med saksbehandlingen mulighet til å endre noe på vilkårene for å gi de vanskeligst stilte husstandene startlån.

6. Sikkerhet for lånet

Lånet skal normalt være sikret innenfor 100 % av antatt omsetningsverdi med pant i eiendommen eller adkomstokumentene (borettslag). Prioritet vil avhenge av finansieringspakke. Ved fullfinansiering skal kommunen ha førsteprioritets panterett. Ved fullfinansiering med kombinasjon av startlån og tilskudd, skal tilskuddet ha 1.prioritet.

7. Klageadgang

Det er klageadgang etter forvaltningslovens regler på kommunens vedtak om tildeling, utmåling av startlån og på avvisning og avslag på søknader om startlån. Klagen må være skriftlig og inneholde begrunnelse med vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefrist er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til kommunens klagenemnd (personidentisk med formannskapet).

8. Harmonisering av retningslinjene

Rådmannen gis fullmakt til å harmonisere kommunens retningslinjer i samsvar med Husbankens gjeldende retningslinjer for startlån til enhver tid.