

Retningslinjer for behandling av søknader om startlån, vedtatt av Formannskapet 05.02.2008 :

Startlån er ett av Skien kommunes virkemidler for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Skien kommune låner penger fra Husbanken, for videre utlån til etablering i eller opprettholdelse av nøktern og egnet bolig i Skien kommune. I bystyresak 19/03 ble det vedtatt å innføre startlånsordningen. Skien kommune benytter ekstern låneforvalter til forvaltning av startlån, for tiden Lindorff.

Det vises til Forskrift om startlån fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet den 22.12.2004, med hjemmel i Lov om Den Norske Stats Husbank §§ 1 og 21, og til Husbankens retningslinjer for startlån av 01.01.2005. I henhold til nevnte forskrift og retningslinjer for startlån kan kommunen utarbeide egne regler for hvordan ordningen med startlån skal praktiseres, så lenge disse ivaretar formålet og hovedintensjonene med ordningen.

Det kan vurderes om startlån skal gis i kombinasjon med samfinansiering fra annen finansinstitusjon og/eller boligtilskudd. Se Forskrift om boligtilskudd fra Den Norske Stats Husbank, Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken til etablering i bolig, Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken til tilpasning av bolig

1. Bruk av startlån i Skien kommune

Startlån gis som hovedregel til førstegangskjøp av egen bolig. Det kan også gis der funksjonshemming, samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner gjør reetablering nødvendig.

Startlån kan benyttes til refinansiering av lån, der en refinansiering er nødvendig for å forhindre at søker mister nåværende bolig. Det stilles krav om at husstanden må fylle vilkårene for startlån, og at nåværende bolig er nøktern og egnet. Det må også kunne antas at refinansieringen vil føre til en varig løsning av husstandens boligproblemer. Behovet for refinansiering må skyldes uforutsett endring i husstandens økonomiske situasjon på grunn av sykdom, samlivsbrudd og lignende.

Startlån kan benyttes til nødvendig utbedring av boligen. Med nødvendig utbedring av boligen menes tiltak som gir boligen en ny kvalitet som er påkrevd for at søker skal kunne bli boende i boligen.

2. Samfinansiering

Søker som antas å kunne få hel eller delvis boligfinansiering i det ordinære lånemarkedet, må henvises til andre finansinstitusjoner for å få søknad om finansiering avgjort der før søknad om startlån kan behandles og lånebehovet fastlegges.

Med inntekt menes alle faste ytelser som danner grunnlag for betjeningsevne, se punkt 3.

Ved vurderingen av om søker må forsøke å skaffe finansiering i det ordinære lånemarkedet, må det foretas en helhetsvurdering av husstandens økonomi og boligbehov.

3. Betjeningsevne

Søker må antas å ha betjeningsevne for startlånet.

Med betjeningsevne forstås søkers evne til å betjene renter og avdrag på startlån til kjøp av egnet bolig. Husstandens betjeningsevne vurderes ut fra forholdet mellom husstandens netto

inntekt etter låneopptak og utgifter, sammenholdt med husstandens finansieringsbehov. Ved vurderingen må det tas hensyn til om husstanden kvalifiserer for boligtilskudd til etablering, eventuell egenkapital og eventuell statlig bostøtte etter boligetableringen.

Midlertidig inntekt eller andre midlertidige ytelser, herunder arbeidsledighetstrygd, overgangsstønad og medisinsk- eller yrkesmessig attføring regnes med ved vurderingen av betjeningsevne dersom det er overveiende sannsynlig at inntektsnivået ikke vil bli vesentlig redusert i låneperioden. Sosialstøtte regnes ikke som inntekt. Studielån og stipend holdes også normalt utenfor ved vurderingen.

Til utgifter hører midler til dekning av alminnelige levekostnader (til mat, toalettartikler, klær, strøm, forsikringer, transport, ferie mv.) husleie/ fellesutgifter, nedbetaling av annen gjeld (for eksempel grunnlån ved samfinansiering, studielån og kredittkortgjeld), eventuelt barnebidrag og andre nødvendige utgifter. Forholdet mellom inntekter og utgifter må vise tilstrekkelig midler til betjening av nødvendig startlån. SIFO modellens veiledende livsoppholdssatser legges til grunn.

I tilfeller hvor husstanden antas å ha et annet varig normalforbruk enn det SIFO modellens satser tilsier, kan livsoppholdssatsene justeres.

Det kan etter en konkret vurdering legges inn stordriftsfordel for husstander som består av mer enn tre personer. Stordriftsfordelen bør ikke beregnes for de to første husstandsmedlemmene og bør ikke overstige 20 %. Ved vurderingen kan det ses hen til hva husstanden har greid seg for tidligere.

4. Prioritering

Ved knapphet på lånemidler, prioriteres kvalifiserte søkere bosatt i kommunen som etter en helhetsvurdering anses å ha størst behov for startlån. Det skal legges vekt på husstandens nåværende bosituasjon, behovet for mer stabile boforhold, samt om startlånet vil bidra til større selvhjulpenhet.

5. Tidligere mislighold

Startlån gis normalt ikke til søkere som er under tvangsforfølgning for mislighold av lån eller andre betalingsforpliktelser. Det samme gjelder hvis det av andre årsaker kan stilles spørsmål ved lånsøkers evne eller vilje til å overholde sine økonomiske forpliktelser.

Startlån kan gis til personer som er under gjeldsordning dersom bokostnadene blir vesentlig lavere ved kjøp av bolig, eller dersom nåværende bosituasjon ikke er tilfredsstillende og startlånet vil bidra til en varig situasjon med bedre og mer stabile boforhold uten at bokostnadene øker vesentlig.

Eiendomsenheten innhenter opplysninger vedrørende inngått gjeldsordning for å kunne vurdere om bruk av startlån til kjøp av bolig vil være en varig god løsning for søker.

Kreditorer som omfattes av gjeldsordningen må gi nødvendig samtykke til opptak av startlån.

Det forutsettes at øvrige vilkår for å få startlån er oppfylt.

6. Om boligen

Startlån til kjøp av bolig i Skien kommune.

Startlån gis kun til kjøp av bolig som søker selv skal bebo. Boligen kan være aksje-, borettslags- eller selveierbolig. Lånet skal finansiere rimelig bolig som er nøktern i forhold til areal og kostnader. Ved vurderingen av om boligen er nøktern, skal det legges vekt på

husstandens størrelse og nødvendige behov. For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurderingen av om boligen anses nøktern i forhold til pris.

7. Forhåndsgodkjenning av lån

Det kan gis forhåndsgodkjenning til kjøp av nøktern og egnet bolig. Godkjenningen gis under forutsetning av at søknaden er korrekt og fullstendig utfylt. Kommunen må godkjenne boligen for finansiering før lånet innvilges. Det forutsettes at boligen tilfredsstillende de krav til bolig som fremgår av forhåndsgodkjenningen. Forhåndsgodkjenningen av startlånet er gyldig i 3 måneder fra vedtaksdato. Dersom søker kan dokumentere at husstandens økonomiske situasjon er uendret og søker aktivt har prøvd å benytte tilsagn om startlån til kjøp av bolig, kan gyldighetstiden forlenges med 3 måneder.

8. Lån til konkret bolig

Det kan gis lån til kjøp av konkret bolig. Det forutsettes at boligen er nøktern og egnet. Kommunen må godkjenne boligen for finansiering før lånet kan innvilges.

11. Sikkerhet

Startlån skal sikres med pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter. Ved fullfinansiering skal lånet som hovedregel sikres med 1. prioritets pant. Der sameie, borettslag eller aksjeselskap krever 1. prioritets pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter som sikkerhet for krav etter husleieavtalen, dekning av fellesutgifter eller tilsvarende, godtas etterstående sikkerhet. Ved samfinansiering kan det aksepteres at pantet har prioritet etter lån til grunnfinansiering.

Det forutsettes at startlånet gis sikkerhet innenfor boligens antatte markedsverdi.

Refinansiering i henhold til punkt 1 annet ledd eller overføring av lån i henhold til punkt 15 er også betinget av at kommunen får pantesikkerhet innenfor antatt markedsverdi på boligen.

Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet verken kreves eller aksepteres som sikkerhet for startlån.

12. Rente- og avdragsvilkår

Startlånet skal betjenes til Husbankens til enhver tid faste eller flytende rente pluss 0,25% påslag. Låntakeren kan velge mellom fast og flytende rente. Eiendomsenheten informerer låntaker om konsekvensene ved valg av rentebetingelse, men vil være svært varsomme med anbefalinger. Startlån gis normalt som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid fordelt på månedlige terminer. Låntaker som kan dokumentere inntektsøkning eller reduksjon i utgifter i løpet av de neste årene, for eksempel ved at utestående gjeld vil være nedbetalt, kan få avdragsfrihet i inntil 5 år.

13. Gebyr og innkreving

Gebyrene følger gjeldende satser i henhold til kommunens forvaltningsavtale med låneforvalter.

Skien kommunes låneforvalter står for innkreving av renter og avdrag. Låneforvalter er for tiden Lindorff AS

14. Utbetaling og oppgjør

Når bindende kjøpsavtale er kommet i stand og lån er innvilget, sender Eiendomsenheten vedtaksbrev med oppdrag om utbetaling til kommunens låneforvalter.

Oppgjør av kjøpesum foretas ved hjelp megler, advokat eller godkjent finansinstitusjon.

15. Overføring av startlån

Dersom søker kan dokumentere nødvendigheten av å flytte fra nåværende bolig, kan det innvilges overføring av startlån til annen bolig én gang. Det kan for eksempel være nødvendig for låntaker å gå ned i boligstandard for å senke boutgiftene, eller låntaker kan ha en uhensiktsmessig bolig som gjør det nødvendig å bytte bosted. I særlige tilfeller kan overføring skje mer enn én gang. Ved overføring av lån til ny bolig gis det normalt ikke ytterligere lån. I særlige tilfeller kan det likevel gis ytterligere lån.

For øvrig må de generelle vilkårene for å få startlån være oppfylt.

For at startlånet skal kunne overføres til ny bolig må lånet være à jour.

I særlige tilfeller kan unedskrevet del av tildelt tilskudd kreves innfridd ved overføring av lån. Dette gjelder for eksempel de tilfeller der låntaker flytter til en vesentlig rimeligere bolig og låneutgiftene blir så lave at det ikke anses rimelig å overføre unedskrevet del av tilskuddet til ny bolig.

16. Klageadgang

Det er klageadgang på kommunens vedtak om avvisning, avslag, utmåling og tildeling i forbindelse med behandling av søknad om startlån. Vedtak kan påklages til helse- og sosialtjenestens klageorgan, HEKL, i henhold til forvaltningsloven § 28 annet ledd. Klagen sendes Eiendomsenheten.

Dersom Eiendomsenheten ikke avviser klagen eller endrer eller opphever det påklagde vedtaket, sender den klagesaken i form av innstilling i saken, med sakens dokumenter som vedlegg, klageorganet. De bilag som tjener til å belyse saken, skal følge som trykte vedlegg.

Innstillingen skal gi en utredning om følgende forhold:

1. Sammendrag av sakens fakta
 - Skal kort angi hvem saken gjelder, hva den gjelder, søknadsdato, alle opplysninger som er relevante for å kunne vurdere saken, samt hvilke regler som kommer til anvendelse ved vurderingen.
2. Førstegangsbehandlingen
 - Skal fortelle vedtakets dato, hjemmel og begrunnelse. Den forståelse av regelverket og de skjønnsmessige vurderinger som eiendomsenheten har lagt til grunn, skal fremkomme.
3. Klagen
 - Skal si hvem som har fremsatt klagen og om denne er klageberettiget. Skal si når klagen er fremsatt og vurdere om klagefristen er overholdt. Dersom klagefristen ikke er overholdt, skal det tas stilling om det skal gis oppsettende virkning. Innholdet i klagen skal gjengis.
4. Vurdering av klagen

- Skal gi en fremstilling av de undersøkelser Eiendomsenheten har foretatt i henhold til forvaltningsloven § 33. Skal også angi Eiendomsenhetens vurdering av klagen, med begrunnelse og konklusjon (vedtaket opprettholdes).