

# Retningslinjer for startlån og tilskot

## Innleiing

Bokn kommune sin retningslinjer for tildeling av Startlån er bygd på Forskrift om lån frå Husbanken (FOR-2019-11- 18-1546), og Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova) (LOV-2012-08-24- 64).

Bokn kommune ser Startlån som eit viktig verkemiddel til å hjelpe personar som ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i ordinære kredittinstitusjonar til å kunne skaffa seg eigen bustad. Vilkår for tildeling av Startlån er i utgangspunktet at søkarar forventast å ha langvarige problem med å finansiera eigd bustad og som har nytta moglegheita til sparing innanfor dei økonomiske mogelegheiter søkaren sine inntekter og nødvendige utgifter til livsopphald gir.

Sjølv om desse vilkåra ikkje er oppfylt gir Forskrifta og heimel for mellom anna å kunne tildele Startlån til husstand med born der omsynet til ein snarleg trygg og stabil busituasjon talar for dette og til husstand der refinansiering av bustadlån med Startlån kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin. Vidare gir forskrifta heimel for tildeling av Startlån til unge og andre personar der bustadsituasjonen elles er til hinder for å oppretthalda eit arbeidsforhold i Bokn eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet. Dette punktet i forskrifta er særleg viktig for distriktskommunane når det gjeld å leggja til rette for å rekruttera til stillingar i kommunen - både i privat og offentleg sektor og vil i tillegg slå positivt ut for busetting i kommunen og vekst i folketalet.

Normalt er kravet til eigenkapital ved kjøp av bustad 15 %. Dette er eit krav som ofte er vanskeleg å innfri for fyrstegangsetablerarar. Særleg i distriktskommunar som Bokn – der bustadmarknaden på høvelege, rimelege bustader er lite og eigenkapitalkravet i kroner ofte blir høgt. Dette vanskeleggjer moglegheitene for unge til å busetta seg i Bokn.

Bokn kommune ser difor på bruk av Startlån som eit viktig og godt verkemiddel for å kunna kjøpa ein høveleg bustad for personar som ikkje får finansiert kjøp av bustad gjennom lån i ordinære kredittinstitusjonar – primært gitt som eigenkapitallån eller gjennom samfinansiering med annan bank.

Retningslinjene gjeld frå 01.06.2022

## 1. Føremål

Startlån skal bidra til at husstandar med langvarige problem med bustadfinansiering skal få moglegheit til å kjøpa seg eigen bustad og behalde den.

Med vanskelegstilte på bustadmarknaden meinast personar som ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i ordinære kredittinstitusjonar jfr. Forskrift om lån frå Husbanken § 5-4 1. ledd bokstav a) og b) eller husstand eller personar som er nemnt i § 5-4 2. ledd bokstav a), b), c) og d).

## 2. Målgruppe

### 1. Forskrift om lån frå Husbanken § 5-4 1. ledd

- personar som kan forventast å ha langvarige problem med å finansiera eigd bustad og
- har nytta moglegheita til sparing innanfor dei økonomiske moglegheitene søkjaren si inntekt og nødvendige utgifter til livsopphald gir.

### 2. Sjølv om vilkåra i fyrste ledd ikkje er oppfylt kan kommunen gi startlån i påfølgjande tilfelle, jfr. Forskrift om lån frå Husbanken § 5-4 2. ledd:

- husstanden har born eller særlege sosiale eller helsemessige utfordringar, og omsynet til å sikra ein trygg, god og stabil busituasjon innan kort tid taler for det.
- husstanden har problem med å dekke bustadutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin.
- busituasjonen hindrar moglegheitene til å oppretthalde eit arbeidsforhold, eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet.
- lånet bidrar til betre bruk av kommunalt disponerte bustader.

### 3. Forskrift om lån frå Husbanken § 5-4 3. ledd

- Departementet kan gi ytterlegare føringar for tildeling av startlånet.

### 4. Anna

- Alle søknader skal vurderast individuelt.
- Søkjar må ha fylt 18 år.
- Startlån kan bare gis til kjøp av fast bustad i Bokn.
- Unge i etableringsfasen og søkjar som har moglegheit til å spare – vil kunne få startlån etter ei nærare individuell vurdering. Tilsvarande gjeld sjølvstendige næringsdrivande.
- Utanlandske borgarar utanfor EØS-avtalene, må framlegga dokumentasjon på varig opphald før saken kan behandlast.
- Søkjar som allereie eig eigen bustad vil i utgangspunktet ikkje bli prioritert.

## 3. Kva kan det gis lån til

- Kjøp av brukt eller ny bustad til eigen bruk.

- Refinansiering av bustadlån - dersom dette gir husstanden moglegheit å bli buande i bustaden.
- Naudsynt utbetring av bustaden. Med dette meinast tiltak som er nødvendige for at ein skal kunne bu i bustaden. Dette inkluderer ikkje normalt vedlikehald og generell oppussing.
- Tilpassing av bustad dersom søkjar har nedsett funksjonsevne.

Bustaden skal vere nøktern og rimeleg samanlikna med prisnivået i kommunen.

#### **4. Økonomisk ramme for tildeling av Startlån i Bokn kommune**

Utgangspunktet for tildeling av Startlån er at søkjar må ha evne til å betene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midlar igjen til livsopphald, jfr. Forskrift om lån frå Husbanken § 5-2

3. ledd

Med utgangspunkt i gjeldande reglar for tildeling av Startlån i Bokn kommune gjeld fylgjande:

- Kommunedirektøren kan tildela Startlån som eigenkapitallån – opptil 15% av kjøpesummen – når søkjar har fått resterande finansiering i annan bank. Vidare kan Kommunedirektøren tildel Startlån opp til 30% av kjøpesum når bustadkjøpet samfinansierast med annan bank.
- Bokn kommune kan i særskilde tilfelle gi Startlån til fullfinansiering av bustadkjøp. Slike søknader skal handsamast av kommunedirektøren og leggjast fram for Formannskapet til endeleg avgjerd.

#### **5. Inntekt og beteningsevne**

Søkjar må ha inntekt og evne til å betene lånet og andre faste utgifter.

Inntekt.

I utgangspunktet må søkjar ha fast inntekt som lønnsinntekt eller uføretrygd for å søkje om startlån. Midlertidige inntekter som overgangsstønad og arbeidsavklåringspengar skal reknast med i vurderinga dersom det er to søkjarar. Andre midlertidige stønader frå N AV (økonomisk sosialhjelp, kvalifiseringsstønad, individstønad, introduksjonsstønad og dagpengar ) blir ikkje rekna som inntekt.

Betjeningsevne.

Søknaden vurderast ut frå husstanden si samla økonomi.

SIFO - satsar og individuelt skjønn skal leggjast til grunn ved vurdering av søkjars betjeningsevne.

Vurdering av inntekt og beteningsevne.

Dersom ein vurder at søkjar ikkje har beteningsevne skal lånsøklar i samsvar med § 47 i Finansavtaleloven skriftleg underrettast om dette.

## **6. Førehandsgodkjenning**

Kommunen kan gi skriftleg stadfesting om at lånsøklar vil få startlån basert på gjeldande reglar for tildeling av startlån - dersom søkjar finn ein eigna bustad.

Førehandsgodkjenninga er gyldig i fire månader frå vedtaksdato.

## **7. Sikkerheit**

Lån og tilskot over kr 50.000, - skal sikrast med tinglyst pant i fast eigedom eller burettslag. Tinglysingsgebyr blir belasta låntakar i samband med utbetaling av lånet. Ved samfinansiering med annan bank blir det akseptert at kommunen viker prioritet for hovudbank.

## **8. Rente - og avdragsvilkår**

Startlån gis på dei til ei kvar tid gjeldande vilkår i Husbanken. Bokn kommune legg i tillegg på 0,25 % til dekning av administrative kostnader. Låntakar skal informerast om dei økonomiske konsekvensane – både på lang og kort sikt - val om rente- og avdragsvilkår vil ha for lånsøkar.