

Retningslinjer for tildeling av Husbankens låne – og tilskuddsordninger til boligformål i Nordre Land Kommune.

Retningslinjene legger «Forskrift om startlån fra Husbanken», «Forskrift om tilskudd fra Husbanken», samt «Veileder for saksbehandling av startlån og tilskudd» til grunn.

1.0 FORMÅL

1.1

Startlån og tilskudd til etablering og utbedring skal bidra til at husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet skal få muligheten til å etablere seg, og/eller bli boende i nøkterne og gode boliger og slikt få et trygt og stabilt boforhold. Vanskeligstilte defineres som personer og familier som er i en situasjon der de ikke klarer å skaffe seg, eller beholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd nå eller i nærmeste fremtid. Tildeling av startlån forutsetter at lånet kan betjenes over tid.

1.2

Startlån skal være et tilbud om finansiering til boligformål der lån i ordinære kredittinstitusjoner ikke gis.

1.3

Startlån og tilskudd kan gis til:

- a) kjøp av bolig
- b) utbedring og tilpasning av bolig
- c) oppføring av ny bolig.
- d) refinansiering av dyre lån og kredittgjeld dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen

1.4

Søknad om startlån og tilskudd må være på standard skjema utarbeidet av Husbanken.

1.5

Søknaden behandles administrativt i kommunen.

2.0 HVEM KAN FÅ STARTLÅN OG TILSKUDD

2.1

Startlån

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån, eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Søker må **dokumentere** at de ikke gis finansiering innenfor andre finansieringsinstitusjoner.

2.2

Behovsprøving

Startlån skal tildeles etter behovsprøving. I vurderingen skal det legges vekt på om:

- a) Søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere bolig. Med langvarig menes «noen år», og minimum 5 år skal være et utgangspunkt.

b) Søkeren har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske muligheter søkerens inntekt og nødvendige utgifter til livsopphold gir.
Herunder kommer ungdom i etableringsfasen som mangler egenkapital. Disse er **ikke** i målgruppen for startlån, og skal benytte seg av muligheten for sparing.

2.3

Unntak

Det kan gis unntak fra hovedregelen i punkt 2.2 hvis en av følgende forutsetninger er oppfylt:

- 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 for å opprettholde et arbeidsforhold.
- d) Lånet kan bidra til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

2.4

Betjeningsevne

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. SIFO's budsjett med beregninger av forbruksutgifter skal som hovedregel legges til grunn for denne vurderingen. Det er **husstandens samlede økonomi** som legges inn i budsjettet. Som en hovedregel skal SIFO's budsjett vise et overskudd.

2.5

Tilskudd

Tilskudd til etablering skal bidra til etablering i egen bolig, og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilskudd til utbedring kan gis til økonomisk vanskeligstilte og til personer med nedsatt funksjonsevne. Utbedringene skal gjøre boligen bedre egnet for søkeren til fortsatt å kunne bo i boligen, hele tilskuddets avskrivningstid. Der det er personer med nedsatt funksjonsevne skal utbedringene ha direkte sammenheng med den nedsatte funksjonsevnen. Det skal prioriteres vann og avløp, utbedring av bad/wc, fysisk tilrettelegging, utbedring av tak, vinduer og andre isoleringstiltak.

Familier med barn skal prioriteres høyt i tildeling av tilskudd.

2.6

Folkeregisteret

Som hovedregel skal startlån og tilskudd gis til personer som på søkertidspunkt er folkeregistrert i Nordre Land Kommune.

2.7

Arbeidsinnvandring/flyktninger

Når søker har **permanent oppholdstillatelse** i Norge, er kravene de samme som ellers for å gi startlån. Eventuell ektefelle og barn må også være bosatt i Norge. Søkerne må ha norsk fødsels- og personnummer, og det må foreligge ligning fra de siste to årene. Har søkerne fast eiendom i et annet land, forutsettes denne solgt, og et eventuelt overskudd brukes til delfinansiering av boligkjøpet.

2.8

Prioriterte grupper

Følgende grupper skal prioriteres til startlån og tilskudd:

- a) **Barnefamilier og enslige forsørgere** som har økonomiske utfordringer med å skaffe egen bolig, har behov for å sikre en trygg og stabil bosituasjon innen kort tid, eller trenger nødvendig refinansiering gjennom startlån for å bidra til at familien kan bli boende i boligen.
- b) **Funksjonshemmede, eller andre med helsemessige utfordringer**
- c) **Uføre og trygdede** som har for lav inntekt til å få lån i ordinær bank.
- d) **Boliglåntakere med gjeldsproblemer** som står i fare for å miste boligen, og kan beholde boligen dersom lånene refinansieres med startlån.
- e) **Enslige**
- f) **Leietakere i kommunale boliger**

Det må legges til grunn at også disse gruppene må ha en stabil og høy nok inntekt til å betjene startlånet over tid.

3.0 HVA SKAL DET GIS LÅN OG TILSKUDD TIL

3.1

Kommunen kan gi lån og tilskudd til:

- a) kjøp av bolig
- b) utbedring og tilpasning av bolig
- c) oppføring av ny bolig.
- d) refinansiering av dyre lån og kredittgjeld dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen

3.2

Startlån og tilskudd gis til boliger i Nordre Land Kommune som oppfyller kriteriene i 3.4.

3.3

Startlån og tilskudd gis til bolig som søker selv skal bo i. Det kan være enebolig, selveier- eller borettslagsbolig. For boliger i borettslag legges både kjøpesummen og andel fellesgjeld/husleie til grunn ved vurdering av betjeningsevnen.

3.4

Boligen skal være rimelig, ha en vanlig nøktern standard og være i forhold til prisnivået i kommunen.

Boligen skal være egnet for husstanden, da det gjelder størrelse, behov og beliggenhet.

3.5

Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at lånesøker vil få startlån, hvis søker finner en egnet bolig. Boligen må godkjennes av kommunen før kontrakt signeres. Forhåndsgodkjenningen har en varighet på **6 måneder** fra vedtaksdato.

3.6

Refinansiering

Startlånet kan benyttes til refinansiering av lån eller annen gjeld i tilfeller der dette er nødvendig for å beholde boligen. Ved refinansiering må søker fylle vilkårene for startlån. Hensikten med

refinansieringen skal være at den fører til en **varig løsning** for husstandens boligproblemer. Ved refinansiering av forbruks- og kredittgjeld skal kommunen kreve at låntaker sperres for videre opptak av kredittgjeld. Dette gjøres av kommunens gjeldsrådgiver ved at låntaker selv oppsøker denne for å signere fullmakt til dette. Dette må være på plass før lånet utbetales.

Refinansiering gis som hovedregel **kun en gang**. Det er kun **uforutsette endringer** i husstandens økonomiske situasjon som gir mulighet om å søke om refinansiering på nytt. Uforutsette endringer kan f.eks være sykdom og endringer i arbeidsforhold. Forbruks- og kredittgjeld som er ervervet etter refinansiering uten slike årsaker, gir ikke grunnlag for ny refinansiering.

Søknader om refinansiering bør forelegges gjeldsrådgiver.

3.7

Gjeldsordning

Søkere som er under forhandlinger om/har søkt om gjeldsordning, gis ikke startlån.

Der gjeldsordningen har trådd i kraft kan det etter 1 år gis startlån, hvis dette reduserer søkers boutgifter.

Der søker er under gjeldsordning skal gjeldsrådgiver forelegges søknaden.

3.8

Kommunal restanse

Før det innvilges kommunalt startlån til kjøp av bolig skal alle utestående forhold med kommunen, som skyldig skatt og avgifter være oppgjort eller oppgjørsmåten avklart.

3.9

Landbrukseiendom

Startlån til kjøp eller refinansiering av landbrukseiendom kan gis dersom det gjelder et småbruk hvor prisen på eiendommen ikke er høyere enn for tilsvarende bolig i distriktet. Det bør foreligge landbrukstakst.

4.0 RENTE- OG AVDRAGSVILKÅR

4.1

Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Låntaker kan velge mellom fast og flytende rente, forutsatt tilfredsstillende betalingsevne ved kalkulasjonsrente.

4.2

Nedbetalingstid

Startlån har som hovedregel en nedbetalingstid på 20 til 25 år. I særlige tilfeller kan det innvilges kortere nedbetalingstid.

4.3

Rentepåslag

Det gis et rentepåslag på 0.25 % til dekning av administrative kostnader.

4.4

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i forbindelse med lånet dekkes av låntager

4.5

Betalingsutsettelse

Det kan etter muntlig søknad innvilges utsettelse av betaling av avdrag for inntil 6 måneder.

Det kan etter skriftlig søknad gis inntil 1 års avdragsutsettelse.

Årsaker til betalingsutsettelse kan være sykdom, skolegang, arbeidsledighet, endring i inntekt osv.

Utsettelse av betaling av renter gis kun ved særskilte grunner.

4.6

Bostøtte

For låntakere som mottar bostøtte fra Husbanken kan kommunen kreve at denne blir overført kommunen til delvis dekning av lån. Er lånet misligholdt **skal** kommunen kreve at bostøtten overføres for låneinnbetaling.

4.7

Direktetrekk/Avtalegiro

Kommunen kan stille krav om direktetrekk/avtalegiro før lånet utbetales.

Blir lånet misligholdt skal opprettelse av fast trekk kreves.

5.0 SIKKERHET FOR STARTLÅN OG TILSKUDD

5.1.

Forsikring

Boligen det er gitt lån til skal til enhver tid være fullverdiforsikret. Ved manglende forsikring vil lånet bli oppsagt. Gyldig forsikringsattest må til enhver tid foreligge hos kommunens låneforvalter.

5.2

Sikkerhet for tilskudd

Tilskudd over kr. 40.000,- skal sikres med pant i boligen.

Tilskudd til etablering avskrives med 5 % av opprinnelig beløp hvert hele år etter utbetalingsdato

Tilskudd til utbedring avskrives med 10 % av opprinnelig beløp hvert hele år etter utbetalingsdato.

Det er krav om at tilskuddsmottaker bor på eiendommen som det er tatt pant i. Dersom boligen blir solgt/fracflyttet før tilskuddet er nedskrevet, vil den delen av tilskuddet som gjenstår omgjøres til et lån som forfaller umiddelbart.

5.3

Sikkerhet for startlån

Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 % av kjøpesummen, oppførings- eller utbedringskostnadene, eller boligens verdi. Omkostninger kommer i tillegg.

Lånet skal som en hovedregel sikres med pant innenfor antatt markedsverdi av boligen. Ved fullfinansiering av boligen skal lånet sikres med 1. prioritets pant. Ved samfinansiering aksepteres det at pantet har prioritet etter lån til grunnfinansiering.

Ved mislighold skal kommunen selv begjære tvangssalg dersom det ansees som nødvendig. Før dette gjennomføres skal saken være drøftet med låntager, nav, kreditorer, gjeldsrådgiver eller andre aktuelle. Rådmannen gis fullmakt til å begjære tvangssalg.

Dersom låntaker flytter fra boligen det er gitt startlån til kjøp av, kreves lånet innbetalt. Lånet kan ved særskilte tilfeller overføres til ny bolig, hvis denne er bedre egnet for husstanden. I dette ligger familiens størrelse, endrede helsemessige behov, samlivsbrudd eller behov for reduksjon i boutgiftene. Lånet kan ikke overstige takst på ny bolig, og det må fremdeles foreligge stabil og høy nok inntekt til å betjene lånet.

6.0 KLAGEADGANG

6.1

Det er etter Forvaltningslovens §§ 28-36 klageadgang på kommunens vedtak om tildeling, låneutmåling og avslag på søknader om startlån.

Klagefristen er tre uker etter at vedtaket er gjort kjent. Klagen må være skriftlig og må begrunnes.

Klagemuligheten og fristen for dette skal opplyses om i vedtaket.

Klagen behandles administrativt. Ved opprettholdelse av vedtak er Formannskapet endelig klagebehandler.

7.0 DOKUMENTASJON, OPPFØLGING OG KONTROLL

7.1

Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon er påkrevd i alle søknader:

- Lønnslipp/trygdeutbetaling for siste 2 måneder. Er inntekten veldig variabel, eller midlertidig, kan det kreves for en lengre periode.
- Dokumentasjon på annen inntekt som bidrag, inntekter gjennom Nav
- Siste års selvangivelse.
- Dokumentasjon på annen finansiering/egenkapital, eller avslag på slik finansiering.
- Dokumentasjon på annen gjeld(saldo, terminbeløp, løpetid)
- Dokumentasjon på avslag på lån hos andre finansieringsinstitusjoner.

Følgende dokumentasjon kan være aktuell:

- Takst, markedsverdi
- Kjøpekontrakt/salgsoppgave
- Ved utbedring: Dokumentasjon på materiell- og arbeidskostnader.
- Gjeldsordningsavtale.
- Ved samlivsbrudd: Skifteavtale, omsorgsavtale felles barn.
- Ved vurdering utfra særlige behov/helsemessige årsaker/nedsett funksjonsevne: legeerklæring, rapport ergoterapeut/fysioterapeut, sosialrapport.
- Ved bygging: kopi av tegninger, bindende anbud, kontrakt, og oversikt over totale kostnader.
- Festekontrakt
- Kopi av gyldig legitimasjon.
- Andre aktuelle dokumenter for å klargjøre forhold ved søknaden

Ved manglede dokumentasjon det er bedt om, skal søknaden avslås.

7.2

Rapportering

Nordre Land kommune skal rapportere for bruken av utlånsmidlene til Husbanken i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken.

8.0 RETNINGSLINJER

8.1

Retningslinjer

Nordre Land kommune fastsetter egne retningslinjer i samsvar med Husbankens forskrifter. Retningslinjene vedtas av kommunestyret, og skal revideres minst **en** gang i hver kommunestyreperiode.

Kommunens retningslinjer sendes Husbanken for orientering.

Retningslinjene er vedtatt av Nordre Land Kommunestyre 20.12.2016 og har virkning fra 01.01.2017.

7.2

Rapportering

Nordre Land kommune skal rapportere for bruken av utlånsmidlene til Husbanken i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken.

8.0 RETNINGSLINJER

8.1

Retningslinjer

Nordre Land kommune fastsetter egne retningslinjer i samsvar med Husbankens forskrifter. Retningslinjene vedtas av kommunestyret, og skal revideres minst **en** gang i hver kommunestyreperiode.

Kommunens retningslinjer sendes Husbanken for orientering.

Retningslinjene er vedtatt av Nordre Land Kommunestyre 20.12.2016 og har virkning fra 01.01.2017.