

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN – LIER KOMMUNE

1. Formål

Startlån skal tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån skal bidra til at varig vanskeligstilte husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne, rimelige og gode boliger.

Husstander med etableringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

2. Hvem kan få?

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Det er en forutsetning å ha søkt om boligfinansiering i bank før det søkes om startlån.

Søkere må være bosatt i Lier kommune eller ha nær tilknytting til kommunen.

Søker må ha fast inntekt:

Søker må ha fast inntekt, dvs fast lønnsinntekt, uføre- alders- eller etterlattepensjon. Med lønnsinntekt menes fast lønn etter prøvetid, uten bonus og overtid. Søker må kunne dokumentere at lånet kan betjenes over tid. Midlertidige inntekter som stønad for enslige forsørgere, dagpenger og arbeidsavklaringspenger kan kun godkjennes dersom det vurderes refinansiering med startlån for å beholde eksisterende bolig og fare for tvangssalg. Lånesøker må legge ved dokumentasjon på sin økonomiske situasjon sammen med søknadsskjema.

Kommunen bruker SIFO-satsen (Statens Institutt for forbruksforskning) til livsopphold for å beregne søkers betalingsevne. SIFO – satsen benyttes som utgangspunkt, men kan i særskilte saker/tilfeller fravikes.

Søknad om startlån vil bli avslått hvis kommunen vurderer at lånsøker ikke vil klare fremtidige betalingsforpliktelser.

Det er ingen automatikk å få innvilget startlån, selv om man mangler egenkapital, eller tilleggssikkerhet på 15 % jmf Finanstilsynets krav. Søkere anses ikke som varig vanskeligstilte på boligmarkedet bare på bakgrunn av at de mangler egenkapitalen.

Startlån innvilges i utgangspunktet 1 gang.

Lier kommune behandler kun søknader om startlån direkte fra søker og ikke via private finansrådgivere.

Søknader som kommer gjentatte ganger uten nye opplysninger vil bli avvist.

Startlån til utenlandske borgere:

Finansieringen med startlån gis kun ved permanent oppholdstillatelse / varig oppholdsbevis for EØS borgere, herunder også ektefelle/samboer og barn.

Søkerne må ha norsk fødsels- og personnummer.

Det må foreligge selvangivelse/ligningsutskrift før lån kan innvilges.

Bolig i hjemlandet forutsettes solgt, og egenkapital skal benyttes til kjøp av bolig.

Ligningsutskrift fra hjemlandet må vedlegges søknaden

3. Hva kan det gis til?

Startlån kan søkes både som forhåndsgodkjenning eller til konkret bolig.

Boligen skal være egnet for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

- **Kjøp av bolig**

Startlån kan gis til kjøp av bolig, enten som topp- eller fullfinansiering. Boligen skal godkjennes av Boligservicekontoret før bud legges inn.

Omkostninger i forbindelse med kjøp av bolig skal dekkes av egenkapitalen, eller innenfor maks lånesum.

Egenkapital utover kr. 50.000 må benyttes til boligkjøpet

- **Utbedring av bolig**

Startlån kan brukes til utbedring av boligen.

- **Oppføring av bolig**

Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

- **Refinansiering**

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.

Husstanden må stå i fare for å miste boligen på tvangssalg.

Søknaden vil bli avslått dersom kommunen mener at lånesøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

Lånet skal sikres med pant innenfor boligens verdi.

Det innvilges lån til refinansiering kun 1 gang

Det kan aksepteres inntekter som ikke er faste for å gi husstanden mulighet til å bli boende i boligen. Spesielt dersom det er barn i husstanden.

- **Forhåndsgodkjenning**

Forhåndsgodkjenning vil si at lånesøker får en skriftlig bekreftelse på hvor mye han/hun kan kjøpe for. Forhåndsgodkjenning eller finansieringsbevis har en gyldighet på 6 måneder.

Nærmere om boligen

Boligen som skal finansieres må ligge i Lier. Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i Lier. Maks kjøpesum settes til kr. 2.500.000. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

Kjøpesum kan maks være 15 % over prisantydning under forutsetning at summen er innenfor maks lånesum.

Startlån må innfris hvis boligen selges, eller søker flytter.

4. Låneutmåling – finansieringspakker

Kommunen kan velge å bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Som prinsipp kan kommunen legge til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen bør være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med tilskudd til etablering og tilpasning av bolig.

Boligtilskudd skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig.

Hvem kan få tilskudd til etablering?

Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd.

Hvem kan få tilskudd til tilpasning?

Tilskudd til å tilpasse boligen kan gis etter søkers behov dersom han/hun har nedsatt funksjonsevne. Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov for personer med nedsatt funksjonsevne. Ordningen er behovsprøvd både etter nedsatt funksjonsevne og økonomi.

5. Rente- og avdragsvilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Lånet gis som annuitetslån, med månedlige betalingsterminer.

Hovedregel at startlån nedbetales over 25 år og uten avdragsfrihet. I helt spesielle tilfeller kan inntil 5 år avdragsfrihet gis. I ekstraordinære tilfeller kan 8 års avdragsfrihet vurderes. Der kjøpet kun finansieres med startlån kan løpetiden være inntil 30 år.

Kalkulasjonsrente

Når kommunen vurderer søknad om lån, legger vi til grunn en kalkulasjonsrente. Det benyttes samme kalkulasjonsrenten som Husbanken til enhver tid benytter.

Flytende og fast rente

Det er mulig for lånesøkerne å velge mellom flytende rente og fast rente. Det er mulig å ha fastrenteavtalen med 3, 5, 10 eller 20 år i Husbanken.

Renten følger Husbankens rentefot, tillagt 0,25 %. Den tillagte prosentsatsen skal dekke kommunens administrasjon med startlånsordningen.

Flytende rente betyr at renten svinger i takt med rentemarkedet.

Fast rente betyr at du binder deg til å ha samme rente i hele fastrenteperioden (Følger Husbankens fastrente tilbud)

Forvaltning av inngåtte startlån er satt til Lindorff Låneadministrasjon.

Det er en egen avtale mellom Lier kommune og Lindorff låneadministrasjon om forvaltning av kommunens videreutlån. Restanselister/liste over misligholdte lån sjekkes hver måned. Saksbehandler i kommunene gjør vurderinger om det kan finnes løsninger for låntaker å komme ajour, eller om lånesaken overføres Kreditor for videre behandling, i henhold til inkassoavtalen mellom kommunen og Kreditor.

6. Sikkerhet for lånet

Ved startlån fastsetter kommunen selv hvilken sikkerhet som skal kreves. Sikkerheten må være innenfor 100 % av boligens verdi / kjøpesum.

7. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Klagen må være skriftlig og sendes NAV Lier v / boligservicekontoret. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet frem. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til kommunens klagenemd.

Hvordan søke

Det er kun ett søknadsskjema for alle ordningene, hvor man krysser av for hva man søker. Søknadsskjema kan skrives ut fra www.husbanken.no / www.lier.kommune.no, hentes på Lier kommunes Servicetorg eller på NAV Lier. Søknaden må leveres skriftlig med dokumentasjon til Servicekontoret i Lier kommune, eller sendes: Lier kommune, P.B. 205, 3401 Lier.

Mer om startlån kan leses på: www.husbanken.no