



## Retningslinjer – Startlån og tilskot frå Sveio kommune

### § 1 Formål

Startlån og tilskot til etablering skal bidra til at personar med langvarige bustad-finansieringsproblem skal kunna skaffa seg ein eigna bustad og behalda denne.

Retningslinjene supplerer forskrift om lån frå Husbanken av 18. november 2019 nr. 1546 (husbankforskrifta), kapittel 5.

### § 2 Saksbehandling

I starten av kvart kalenderår vil det gå ut offentleg informasjon om startlånordninga med oppmoding om at relevante personar kan søka. Det er avgrensa midlar kvart år, og søknadar vil bli prioriterte og behandla i den rekkefølga dei kjem inn, men slik at husstandar med barn likevel får førsteprioritet så langt det lar seg gjera, deretter hustandar med særlege sosiale eller helsemessige utfordringar.

Søknadar som kjem inn etter at alle midlar for inneverande år eventuelt er utlånt, vil bli avviste. Søkarane vil bli oppmoda om å søka påfølgande år.

Søknadar om startlån og tilskot skal leverast og bli behandla i det elektroniske saksbehandlingssystem for startlån, utvikla av Husbanken til bruk i kommunane.

Tilskot til etablering kan berre søkast om og eventuelt tildelast saman med søknadar om startlån. Tilskot til tilpassing blir behandla i eigne søknadsprosessar uavhengig av søknadar om startlån.

### § 3 Hovudvilkår

Hovudvilkåra følger av husbankforskrifta §§ 5-2 og 5-4, og er som følger:

For å få innvilga startlån må søkar ha evne til å betena lånet over tid og framleis ha nødvendige midlar igjen til livsopphald.

Startlån skal tildelast etter ei behovsprøving. I vurderinga skal kommunen leggja vekt på om søkaren:

- a) forventast å ha langvarige problem med å finansiera eigd bustad, og



- b) har nytta seg av moglegheita til sparing innanfor dei økonomiske moglegheitene søkaren sine inntekter og nødvendige utgifter til livsopphald gir.

Sjølv om vilkåra over ikkje er oppfylte, kan kommunen innvilga startlån i følgjande situasjonar:

Side | 2

- a) husstanden har barn eller særlege sosiale eller helsemessige utfordringar, og omsynet til å sikra ein trygg, god og stabil busituasjon innan kort tid talar for det,
- b) husstanden har problem med å dekkja buutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin,
- c) busituasjonen hindrar moglegheitene til å oppretthalda eit arbeidsforhold, eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet, eller
- d) lånet bidrar til betre utnytting av kommunalt disponerte bustadar.

Unge i etableringsfasen er ikkje aktuelle for startlån, med mindre vilkåra i fjerde avsnitt, bokstav a, er oppfylte.

#### § 4 Låneformål

Kva det kan bli gitt startlån til følger av husbankforskrifta § 5-3, og er som følger:

- a) Kjøp av bustad.
- b) Utbetring og tilpassing av bustad.
- c) Oppføring av ny bustad.
- d) Refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli buande i bustaden sin.

Bustaden skal vera eigna for husstanden, nøktern og rimeleg samanlikna med prisnivået i kommunen.

#### § 5 Størrelse på startlån

Startlån frå Sveio kommune kan brukast til å finansiera opptil 100 % av kjøps-, bygge- eller utbetringkostnaden. Føresetnaden for dette er at søkar ikkje får lån, eller tilstrekkeleg lån, i ordinær finansinstitusjon, inkludert i dei tilfelle kor søkar ikkje får lån på grunn av manglande eigenkapital.

Startlån kan maksimalt vera på 23,5 gonger folketrygda sitt grunnbeløp (G). Lånesummen blir fastsett innanfor 100 % av kjøpesum, byggekostnad, utbetringkostnad eller verdien av bustaden, samt kjøpskostnadar eller andre relevante kostnadar, som f.eks. dokumentavgift og tinglysingsavgift.



## § 6 Vurderingskriterium og vilkår

Søkar må ha vore busett i Sveio kommune i minst tolv månadar samanhengande før søknadstidspunktet. Søkar må ha vore folkeregistrert i kommunen i heile denne perioden.

Side | 3

For å vera aktuell for startlån må søkar ha beteningsevne over tid. Dette inneber at søkar må ha fast inntekt eller uføretrygd. Mellombelse former for inntekt (f.eks. arbeidsavklaringspengar) blir ikkje rekna med i inntektsgrunnlaget, med mindre søkar har barn som er ti år eller yngre; i så fall blir barnetrygd og ev. barnebidrag rekna med. Leigeinntekter blir rekna med i inntektsgrunnlaget, men dersom søkar er avhengig av leigeinntekter for å oppnå tilstrekkeleg betalingsevne, kan kommunen avslå søknaden.

Startlån skal ikkje utløysa behov for sosialhjelp.

Øvre grense for brutto årsinntekt for å vera aktuell for startlån er høvesvis 4,5 G for einslege søkarar og 6,75 G for andre søkarar. For søkarar som forsørger barn under 18 år er grensene 6 G for einslege søkarar og 9 G for andre søkarar. Grensa kan unntaksvis settast høgare dersom søkar er i ein situasjon som beskriven i § 3, fjerde avsnitt, bokstav a.

Alle husstandsmedlemmer som er med på å skaffa nødvendig inntektsgrunnlag bør normalt òg vera låntakarar.

Forbruksforskingstinstituttet SIFO sitt referansebudsjett blir lagd til grunn ved vurdering av søkar sin økonomiske situasjon. Slik varetar ein omsynet til ev. uføresette avgifter for søkar. Referansetala kan reduserast med opptil 10 % dersom søkarane sine reelle utgifter er særst lågare enn referansebudsjettet.

Kalkulasjonsrente blir sett til Husbanken si til ei kvar tid gjeldande fastrente, med eit påslag på 0,25 %. Jf. § 8, første avsnitt, bokstav a.

Kommunen utfører kredittsjekk av alle søkarar. Låg kredittscore vil kunna vera avslagsgrunn.

Søkar må ikkje ha betalingsmerknadar. Søkar må heller ikkje ha uteståande forhold med kommunen, som skatt og/eller avgifter.

Personar utan norsk statsborgarskap må dokumentera at dei har opphaldsløyve i Noreg.

Startlån kan berre tildelast til same person éin gong, med unntak av re-etablering etter samlivsbrot.



## § 7 Førehandsgodkjenning

Kommunen kan gi ei skriftleg stadfesting (førehandsgodkjenning) på at søkar vil få startlån dersom søkar finn ein høveleg bustad med kjøpesum innan fastsett beløp. Slik førehandsgodkjenning er gyldig i tre månadar i gongen, og kan forlengast til å totalt gjelda i tolv månadar.

Ved innløyising av førehandsgodkjent startlån vil det bli tatt ei ny økonomisk vurdering basert på gjeldande rente på dåverande tidspunkt, jf. § 6, sjuande avsnitt, og § 8, første avsnitt, bokstav a. Kommunen har rett til å avslå innløyising av førehandsgodkjent startlån dersom ny økonomisk vurdering viser at søkar på dåverande tidspunkt ikkje oppfyller vilkåra for å få innvilga startlån, jf. §§ 3 og 6.

## § 8 Rente- og avdragsvilkår

Normalt gjeld følgande vilkår:

- a) Fast rente i ti – 10 – år. Renta følger Husbanken si til ein kvar tid gjeldande fastrente + 0,25 % i påslag til dekning av kommunen sine administrasjonskostnader.
- b) 30 års nedbetalingstid.
- c) Tolv terminar.
- d) Som hovudregel ingen avdragsfri periode, men det kan bli gitt avdragsfridom for inntil tre år.
- e) Låntakar må betala etablerings-, depot- og termingebyr.

Etter at lånet er utbetalt kan låntakar gjera avtale med Sveio kommune sin låneadministrator om endring frå fast til flytande rente etter ti – 10 – år (og eventuelt tilbake til fast rente). Låntakar kan når som helst gjera avtale med låneadministrator om kortare nedbetalingstid.

Ved misleghald blir saka sendt til inkasso.

## § 9 Frårådingssplikt

Kommunen har frårådingssplikt dersom kommunen må anta at den økonomiske evna eller andre forhold på søkar si side tilseier at søkar alvorleg bør vurdere å avstå frå å ta opp lån, jf. finansavtaleloven § 47.

## § 10 Sikring av lånet

Startlån skal sikrast med 1. prioritet i bustaden dersom kommunen er einaste långivar, eller med 2. prioritet dersom kommunen er långivar saman med ein ordinær finansinstitusjon.



## § 11 Unntak frå retningslinjene

I særlege tilfelle er det rom for å gjera unntak frå føresegnene i desse retningslinjene, f.eks. frå kravet om butid eller vilkåret om nedbetalingstid. Denne mynda ligg til økonomisjefen.

Der den enkelte føresegn sjølv inneheld ei unntaksføresegn, ligg mynda til den einingsleiar, kommunalsjef e.l. som mynde etter husbankforskrifta til ein kvar tid er delegert til.

## § 12 Klagerett

Det er klagerett på vedtak i saker om startlån og tilskot til etablering, både vedtak om tildeling, utmåling, avvising og avslag. Klage skal vera skriftleg og grunngitt. Klagefristen er tre veker etter at vedtak har komme fram til mottakar. Jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Dersom klagar ikkje får medhald, går saka til formannskapet som klageinstans med endeleg vedtaksmynde, jf. Sveio kommune sitt delegeringsreglement.

Dersom kommunen går tom for startlånmidlar i inneverande år, og derfor må avvise søknadar på grunn av dette, er det ikkje klagerett på slike avvisingar.

## § 13 Endring av retningslinjene

Rådmannen har mynde til å gjera mindre, organisatoriske endringar av desse retningslinjene, f.eks. ved behov for oppdaterte tilvisingar til lov- og regelverk. Andre endringar skal leggast fram til behandling i kommunestyret.