

Kongsvinger kommunes retningslinjer for Startlån

Formål

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Som hovedregel gis startlån i tillegg til banklån, dvs. at låntaker låner et beløp i egen bank (grunnfinansiering), og får låne resten i kommunen (toppfinansiering).

Startlån er underlagt bestemmelser i Finansavtaleloven og Husbankens retningslinjer for startlån. I hht. Husbankens retningslinjer for startlån, kan kommunen utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres forutsatt at disse ivaretar formålet og hovedintensjonene for ordningen.

Hvem kan få lån

Startlån er en behovsprøvd låneordning og kan gis til følgende grupper: unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være låntakere.

Forutsetninger for å få lån

- søker må ha problemer med å få finansiert boligen i privat bank.
- søker må ha vært i kontakt med private banker og undersøkt mulighetene for å få finansiert deler av lånet til bolig der.
- søker må kunne betale renter og avdrag på lånet og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold. I vurdering av nødvendig beløp til livsopphold anvender kommunen veiledende livsoppholdssatser som er utarbeidet av Statens Institutt for forbruksforskning (sifo) samt at kommunen som hovedregel anvender Husbankens til enhver tid gjeldende kalkulasjonsrente ved vurdering av størrelse på lån.
- søker må kunne dokumentere tilstrekkelig fremtidig betjeningsevne. Det foretas en individuell vurdering av om midlertidige ytelser som for eksempel arbeidsavklaringspenger og overgangsstønad m.fl. kan godkjennes med tanke på å dokumentere tilstrekkelig fremtidig betjeningsevne.
- boligen må være egnet for husstanden og være rimelig i forhold til prisnivået på stedet.
- boligen må ligge i kommunen

I hht. Finansavtaleloven § 47 er kommunen pålagt å fraråde låntaker å oppta lån når det på avtaletidspunktet er klart at låntaker ikke har økonomisk evne til å betjene lånet.

På bakgrunn av at startlånsordningen er en låneordning for vanskeligstilte, vil alle tilsagn om lån vise til denne bestemmelsen og tilsagnet vil også opplyse om hvilke faktorer som i det enkelte tilsagn er årsak til at opptak av lån frarådes.

Kommunen er også i hht. Finansavtaleloven § 46 b pålagt å foreta en kredittvurdering før det inngås låneavtale. En kredittvurdering i hht. denne bestemmelsen krever ikke at det innhentes opplysninger fra et kredittopplysningsfirma, men kommunen kan når den mener det er nødvendig, foreta en kredittsjekk for å få tilstrekkelige opplysninger om søkers økonomiske situasjon.

Hva kan det gis lån til

- kjøp av bolig – hovedregelen er at en privat bank finansierer deler av boligen og kommunen toppfinansierer med startlån. Kommunen kan imidlertid også fullfinansiere.
- utbedring av bolig – søker må ved søknad om lån til utbedring fremlegge kostnadsoverslag på utbedring som søkes finansiert
- refinansiering av dyre lån hvis det er nødvendig for å kunne bli boende i boligen. Ved refinansiering av dyre forbrukslån, er det et vilkår at låntaker aksepterer oppretting av frivillig kredittsperre.
- tilpasning av boligen med tanke på funksjonshemming.
- oppføring av bolig – startlån kan benyttes til toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- forhåndsgodkjenning – kommunen kan gi en skriftlig bekreftelse på at lånsøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. Forhåndsgodkjenningen har maks 6 måneders gyldighet.

Rente- og avdragsvilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens til enhver tid gjeldende rente- og avdragsvilkår med tillegg av 0,25% rente til dekning av administrative kostnader. Det vil være mulighet til å få både fast og flytende rente. Ved fast rente bindes renten for en periode på 3 eller 5 år.

Lånekunder som innvilges boligtilskudd i tillegg til Startlån, vil ikke få tilleggsrenten på 0,25%.

Maks nedbetalingstid er 30 år
Maks 5 år som avdragsfri periode
Normalt vil det være 12 terminer pr. år.

Overkurs – underkurs

Dersom låntaker bryter en fastrenteavtale, blir lånet belastet med overkurs eller godskrevet underkurs. Som brudd på en fastrenteavtale regnes:

- innløsning av lånet før avtalt nedbetalingsdato.
- ekstraordinære betalinger i bindingstiden.
- overgang til flytende rente i bindingstiden.
- overføring av lånet til ny låntaker.

Hvis deler av lånet løses inn, beregnes det overkurs/underkurs kun på den ekstraordinære betalingen, mens fastrenteavtalen fortsetter for det gjenstående beløpet.

Sikkerhet for lånet

Ved startlån fastsetter kommunen selv hvilken sikkerhet som skal kreves. Det vil normalt kreves at kommunen får pant i boligen eller sikkerhet i adkomstdokumentene til boligen.

Startlånet bør ikke være høyere enn at lånet er sikret innenfor antatt markedsverdi på boligen. Ved toppfinansiering, godtar kommunen 2. prioritets pantesikkerhet.

Saksbehandling

Rådmannen har delegert vedtaksmyndigheten. Saksbehandlingen foregår fortløpende.

Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket.

Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes.

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem.

Den instansen som har fattet vedtaket skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til.

Klagen skal avvises om vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger. Denne instansen kan oppheve eller endre vedtaket. Hvis klagen ikke gis medhold, avgjøres klagen av kommunens særskilte klagenemnd som er endelig klageinstans for ordningen.

Klageinstansen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Underinstansen kan pålegges å foreta nærmere undersøkelser.

Endringer av retningslinjene

Ved endringer i Husbankens retningslinjer for Startlån gis Rådmannen mulighet til å harmonisere Kongsvinger kommunes retningslinjer med Husbanken til enhver tid gjeldende retningslinjer for Startlån.

Andre endringer må behandles politisk.