




Austrheim
KOMMUNE

Retningslinjer for tildeling av startlån

Tillegg til lov og forskrift

 Vedteke av kommunestyret i Austrheim, i sak 12/23, i møte 16.2.2023

Innhold

1.	Bakgrunn for retningslinene	3
2.	Kommunens prioriteringar	3
3.	Søkar må ha fast inntekt.....	3
4.	Refinansiering av lån	4
5.	Sal av bustad, ny søknad	4
6.	Standard på bustad	4
7.	Om finansieringsbevis	4
8.	Om låge lånesummar	5
9.	Utrekning av bu-utgifter.....	5
10.	Inntektsgrenser.....	5
11.	Kontroll av utestående gjeld	6
12.	Samtale med låntakar	6
13.	Bruk av tolk	7

1. Bakgrunn for retningslinene

Tildeling av startlån er regulert i lov og forskrift:

- «Lov om Husbanken», tilgjengeleg på www.Lovdata.no
- «Forskrift om lån fra Husbanken» (der kapittel 5 handlar om Startlån), tilgjengeleg på www.Lovdata.no
- I tillegg har Husbanken laga sin eigen rettleiar for sakshandsaming i samband med tildeling av startlån, denne er tilgjengeleg på nettsida til Husbanken: [Veileder for saksbehandling - Husbanken](#)

Forholdet mellom desse i hierarkiet er at lova står øvst, forskrifta deretter, så er det Husbanken sin rettleiar og til sist kommunen sine egne retningslinjer. Kommunen sine retningslinjer er meint som eit forklarande oppsett som både sakshandsamar og lånesøkar kan nytta til å forstå søknadsprosessen. Retningslinjene kan fråvikast så lenge sakshandsaminga framleis er innanfor det som er gitt i lov og forskrift, og i motstrid er det uansett lov og forskrift som gjeld.

2. Kommunens prioriteringar

Det framgår av Husbanken sin rettleiar for sakshandsaming at barnefamiljar skal prioriterast, innanfor gruppa av dei som kan få lån. Dette inneber at:

- Kravet til å ha utnytta sparepotensialet kan fråvikast for barnefamiljar, også når inntekta tilseier at det hadde vore mogleg å bygga opp eigenkapital.
- Det avgjerande her er omsynet til barn sitt behov for stabile og gode oppvekstvilkår.
- Omsynet til barn er presisert i forskrift om lån frå Husbanken § 5-4, andre ledd bokstav a, samt i avgjerd 2022/2782 frå Sivilombodet.

3. Søkar må ha fast inntekt

Med fast inntekt er det meint det fast arbeidsinntekt eller trygd/pensjon. Dette for å sikra at kommunen har grunnlag til å kunne rekna ut ei reell beteningsevne for lånet, over tid.

4. Refinansiering av lån

Husbanken sine retningslinjer oppnar for å hjelpe søkerar som står i fare for å mista bustaden ved tvangssal. I Austrheim vert dette praktisert slik:

- Lån til refinansiering for å unngå tvangssal vert innvilga berre ein gong.
- Krav om tvangssal må dokumenterast.

5. Sal av bustad, ny søknad

Dersom det er gitt startlån og mottakar vel å selja bustaden innan kort tid, vil ein ikkje vera i posisjon til å søka startlån igjen. Unntak er mellom anna:

- Separasjon/skilsmisse der søkerane går frå kvarandre, og der den eine låntakaren vil ha behov for å skaffe eigna bustad.
- Behovet til familien/søkar har endra seg, til dømes fleire barn, eller helseendringar som medfører endra behov.

6. Standard på bustad

Det framgår av «Forskrift om lån frå Husbanken» i § 5-3, at «Bustaden skal vera eigna for husstanden.....».

Dette inneber at: I den konkrete vurderinga av bustaden skal det vektleggast at denne er tenleg for husstanden over tid. Eit oppussingsobjekt kan såleis ikkje finansierast med startlån, med mindre det er tale om kosmetiske ting som søkar har inntekt eller egenkapital til å dekkja.

Bakgrunnen for dette er at kjøp av oppussingsobjekt gjev risiko for kommunen som utlånar. Dersom låntakar ikkje får retta manglar og bustaden forfell vidare, kan verdien bli redusert og komma under pantessummen. I tillegg er dette også ein risiko for låntakar, som kan enda med restgjeld til kommunen etter sal av bustaden, om salssum er lågare enn restgjelda.

7. Om finansieringsbevis

Finansieringsbevis vert berre skrive ut i mindre grad.

Bakgrunnen for dette er at:

- Med ein avgrensa sum til årleg utlån vil unytta finansieringsbevis binda opp midlar som kunne vore tildelt andre søkarar.
- Når mange av søkarane er avhengige av å låna 100 prosent av kjøpesummen, har finansieringsbevis liten verdi sidan ein ikkje kan låna meir enn panteverdien, og bustader som vert selde i budrunde går ofte over panteverdi.
- Kommunen må uansett vurdera den konkrete bustaden, jamfør både krav om panteverdi og «Forskrift om lån frå Husbanken» § 5-3, om at «Bustaden skal vera eigna for husstanden.....».

8. Om låge lånesummar

Dersom søkar har så låg inntekt at det ikkje er mogleg å kjøpa ein bustad som er tilstrekkeleg i dag, og som vedkommande vil ha evne til å vedlikehalda, så skal det ikkje innvilgast lån. For bakgrunn sjå punkt 6.

9. Utrekning av bu-utgifter

Bu-utgifter for bustad ein eig sjølv er summen av kommunale avgifter, bustadforsikring, innbuforsikring, vedlikehaldsutgifter, straum og eventuelle felleskostnader.

Bu-utgifter for bustad i burettslag er summen av felleskostnader/husleige, innbuforsikring, vedlikehaldsutgifter og straum.

For søkarar som i dag leiger bustad, og som kan ha enkelte eller mange av desse utgiftene inkludert i husleiga, er det viktig at alt vert teke inn i reknestykket slik at den reelle månadlege bukostnaden vert korrekt.

10. Inntektsgrenser

Austrheim kommune nyttar Bergen kommune sin modell for øvre inntektsgrense for tildeling av startlån, jamfør tabell og med desse presiseringane:

- Tildeling av startlån krev at husstanden har ei brutto årsinntekt som er under inntektsgrenser i tabellen (retteleiane).
- Sjølvstendig næringsdrivande må visa fram gyldig rekneskap for dei siste 2-3 år, som dokumenterer at søkjar har langvarige

bustadfinansieringsproblem.

- Finansiering vert gjeve berre ved faktisk og varig busetting, herunder også av ektefelle/sambuar og barn som inngår i søknadsgrunnlaget.
- Det vert ikkje gjeve lån til vanleg vedlikehald og oppussing.
- For søkarar frå andre land vert det lagt til grunn at eventuell bustad i heimlandet er seld, og at eigenkapital skal nyttast ved kjøp av ny bustad. Søkjarane må ha norsk fødsels- og personnummer. Det må føreligga skattemelding/utskrift av likning før lån kan gjevast.
- Øvre inntektsgrense for startlån og tilskot vert fastsett med utgangspunkt i folketrygda sitt grunnbeløp (G) og vert regulert ein gong i året. Her er det sett inn inntektsgrensa etter siste justering av grunnbeløpet, i 2022.

Husstanden omfattar	Rettleiande øvre inntektsgrense for startlån	Per 2022
1 vaksen	4 G	445 908
1 vaksen + 1 barn	5 G	557 385
1 vaksen + 2 born	5,75 G	640 993
1 vaksen + 3 eller fleire born	6,25 G	696 731
2 vaksne	5,5 G	613 124
2 vaksne + 1 barn	6,5 G	724 601
2 vaksne + 2 born	7,25 G	808 208
2 vaksne + 3 eller fleire born	7,25 G	808 208

11. Kontroll av uteståande gjeld

Det blir henta inn opplysningar for søkar si gjeld frå Gjeldsregisteret, via tenesta Infotorg. Dette kjem i tillegg til det som vert fletta inn i søknaden ved elektronisk søknad.

12. Samtale med låntakar

Lov om finansavtaler (finansavtaleloven) har i den siste oppdateringa, som gjeld frå 1. januar 2023, ei innskjerping av forklaringsplikta som kommunen har opp mot låntakarar.

Dette er særleg med tanke på å forklara dei viktigaste eigenskapane ved lånet og konsekvensar ved misleghald, jamfør § 3-34 om «Opplysningar om kredittavtalar».

Det skal dokumenterast at ein har gått gjennom desse punkta:

1. Konsekvensar ved val av fast eller flytande rente. Dette skal omfatta informasjon om korleis det fungerer med overkurs og underkurs ved fastrentelån, i tilfelle der ein vil endra avtalen eller betala inn tidleg.
2. Nedbetalingstid og fordeling av renter og avdrag i terminbeløp, jamfør betalingsplanen.
3. For dei som går frå leigd til eig bustad: Månadlege utgifter på lånet og andre faste utgifter i ny eigen bustad, samanlikna med dagens husleige.
4. At låntakar er ansvarleg for eventuell restgjeld etter sal av bustaden.
5. At manglande betaling på lånet kan føra til at bustaden blir tvangsselt.
6. At låntakar må ta tidleg kontakt sakshandsamar i kommunen om det oppstår tilhøve som gjer det vanskeleg å betala terminbeløpa.

Gjennomgangen av desse punkta skal skje i eit eige møte, eller over telefon. Om ein tar det via telefon, og det er fleire låntakarar, må ein ringa til begge låntakarane.

Gjennomgangen skal dokumenterast i Husbanken sin startlånsmodul Startskudd, eller i eit eige dokument.

13. Bruk av tolk

Det skal brukast tolk når sakshandsamar er i tvil om at ein framandspråkleg søker har rett forståing av sentrale omgrep som panteverdi, låneverdi, tvangssal, belåningsgrad, fastrente, flytande rente, med meir. Lista over omgrep er ikkje utømmende, slik at det kan brukast tolk for framandspråklege søkarar også for andre sider av søknadsprosessen.

Bruken av tolk er i tråd med «Lov om offentlige organers ansvar for bruk av tolk mv. (tolkeloven)», der det i § 6. første ledd heiter at «Offentlige organer skal bruke tolk når det følger av lov. I tilfeller der plikt til å bruke tolk ikke er regulert i annen lov, skal offentlige organer bruke tolk når det er nødvendig for å ivareta hensynet til rettssikkerhet eller for å yte forsvarlig hjelp og tjeneste. I vurderingen av om bruk av tolk er nødvendig, skal det blant annet legges vekt på om samtalepartene kan kommunisere forsvarlig uten tolk, og på sakens alvorlighet og karakter.»