

Retningslinjer for startlån og tilskudd

Karmøy kommune

Innledning

Retningslinjene bygger på Forskrift om lån fra Husbanken (FOR-2019-11-18-1546), og Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova) (LOV-2012-08-24-64)

Retningslinjene gjelder fra 1. januar 2021.

1. Formål

Startlån skal bidra til at husstander med *langvarige* boligfinansieringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i en nøktern og egnet bolig.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og / eller opprettholde en rimelig og nøktern bosituasjon på egenhånd

2. Målgruppe

- husstand med barn, som har *varig* lav inntekt, og behov for en stabil og trygg bolig
- personer som ikke får lån i vanlig bank, og som ikke har mulighet til å spare
- personer som mottar trygd
- personer som kan miste boligen ved tvangssalg på grunn av boliggjeld
- personer med nedsatt funksjonsevne
- personer med særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- personer som er økonomisk vanskeligstilt på grunn av gjeldsordning
- eldre personer som bor i en uegnet bolig

Søkere som er økonomisk vanskeligstilt på grunn av gjeldsordning, kan søke om startlån når gjeldsordningen har vart i 2 år. Kreditorer som omfattes av gjeldsordningen må samtykke til opptak av startlån.

Hvis det er spesielle behov knyttet til søker eller barn i husstanden, skal kommunen ta hensyn til dette i vurderingen.

Søkere må ha fylt 18 år, og være bosatt i Karmøy kommune.

Utenlandske borgere utenfor EØS-avtalen, må framlegge dokumentasjon på varig oppholdstillatelse før søknaden kan behandles.

Unge i etableringsfasen, og søkere som har mulighet til å spare - får ikke startlån. Søkere som er selvstendig næringsdrivende vurderes individuelt. Søkere som allerede eier egen bolig vil i utgangspunktet ikke bli prioritert.

3. Hva kan det gis lån til

- Kjøp av brukt bolig eller oppføring av ny bolig - i Karmøy kommune - som søker selv skal bo i. Startlån gis enten som full finansiering eller samfinansiering med annen bank.
- Refinansiering av dyre lån - dersom det resulterer i at husstanden får mulighet å bli boende i boligen. I slike søknader skal det først innhentes uttalelse fra økonomisk rådgiver i kommunen.
- *Nødvendig* utbedring av boligen. Med dette menes tiltak som er nødvendig for at boligen skal være beboelig. Dette inkluderer *ikke* normalt vedlikehold og generell oppussing.
- Tilpasning av bolig dersom søker har nedsatt funksjonsevne.

Det gis ikke startlån til bolig med utleiemulighet.

Kjøpesum bolig

(forutsetter at søker har tilstrekkelig inntekt og betjeningsevne)

Kategori		Veiledende kjøpesum (inkl. omkostninger)
1	Enslig søker / to søkere uten barn	1 850 000,-
2	Enslig søker m / barn	2 100 000,-
3	Familie	2 400 000,-
4	Søkere med spesielle behov (må dokumenteres)	Individuell vurdering

Kommunen kan godkjenne avvik fra beløpsgrensene ovenfor dersom søker har spesielle behov, eller dersom det er andre tungtveiende årsaker som gjør det vanskelig å finne bolig innenfor veiledende kjøpesum.

Kr 1 500 000,- ansees som laveste sum en kan få kjøpt en beboelig bolig for i Karmøy kommune. Det betyr at søkere som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til dette vil få avslag.

Beløpsgrensene vil bli vurdert og evt. justert én gang i året.

Ved kjøp av leilighet i borettslag, blir eventuelle felleskostnader tatt med i beregningen av lån.

Samfinansiering

Kategori		Prosent av kjøpesum som kan gis i startlån
1	Husbanken	15 %
2	Annen bank	inntil 30 %

4. Inntekt og betjeningsevne

Søker må ha inntekt og evne til å betjene lånet og andre faste utgifter.

- **Inntekt**

I utgangspunktet må søker ha fast varig inntekt som lønnsinntekt eller uføretrygd for å søke om startlån. Midlertidige inntekter som overgangsstønad og arbeidsavklaringspenger skal medregnes i vurderingen dersom det er to søkere.

Andre midlertidige stønader fra NAV (økonomisk sosialhjelp, kvalifiseringsstønad, individstønad, introduksjonsstønad og dagpenger) regnes ikke som inntekt.

- **Betjeningsevne**

Søknaden vurderes ut fra husstandens samlede økonomi. I dette ligger også en gjennomgang av husstandens forbruk, og øvrige faktorer som spiller inn i en totalvurdering. SIFO-satser og individuelt skjønn legges til grunn ved vurdering av søkers betjeningsevne.

Kommunen innhenter kredittopplysninger via kredittsjekk og gjeldsregisteret. Dersom husstanden har forbrukslån, kan startlån bare gis dersom søker kan betjene forbruksgjelden ved siden av lånet. Kommunen kan kreve at ubenyttede kreditter og kredittkort slettes før søknaden behandles.

Søkers eventuelle formue som overstiger kr 50 000,- skal benyttes som egenkapital ved finansiering av boligen.

Fraråding for låneopptak gis i samsvar med § 47 i Finansavtaleloven.

5. Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi skriftlig bekreftelse på at lånsøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig.

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivå på stedet. Akseptabel kjøpesum kan derfor variere noe fra sted til sted. Kommunen vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen.

Uansett er det en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler til livsopphold.

Forhåndsgodkjenningen er gyldig i fire måneder fra vedtaksdato. Det gis ikke forlengelser, men det kan leveres ny søknad.

6. Sikkerhet

Lån og tilskudd over kr 40 000,- skal sikres med pantedokument i fast eiendom eller borettslag, som tinglyses på eiendommen / andelslaget. Gebyret blir belastet låntaker i forbindelse med utbetaling av lånet.

Ved samfinansiering aksepteres det at pantet har prioritet etter lån i annen bank.

7. Rente- og avdragsvilkår

Låntakeren kan velge mellom fast eller flytende rente. Renten følger til enhver tid Husbankens rentevilkår. Karmøy kommune legger på 0,25 % på lånerenten til dekning av administrative kostnader. Låntaker skal få informasjon om konsekvensene ved valg av rentebetingelse. Kommunen kan i noen saker kreve at det inngås avtale om fast rente.

Låntaker som kan dokumentere inntektsøkning eller reduksjon i utgifter i løpet av de neste årene (for eksempel ved at utestående gjeld vil være nedbetalt), kan - etter avtale - få avdragsfrihet i inntil 5 år. Avdragsfrihet med inntil 8 år kan benyttes for de som er særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Startlån gis normalt som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid fordelt på månedlige terminer. For de mest vanskeligstilte på boligmarkedet kan det i særlige tilfeller gis en nedbetalingstid på inntil 50 år.

8. Overføring av lån til ny bolig

Dersom søker kan dokumentere nødvendigheten av å flytte fra boligen, kan restlån tas med til en annen bolig.

Startlån gis normalt bare en gang, men ved re-etablering (samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner) kan det søkes om startlån på nytt.

For startlån som er innvilget før 1.1.2015 må søker være innenfor ny målgruppe for å kunne søke om overføring av lån til ny bolig.

9. Tilskudd

For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med tilskudd til etablering og tilpasning av bolig.

Kategori	Personer med funksjonsnedsettelse(r)	Maks tilskudd
1	Tilskudd til tilpasning	1 000 000,-
2	Tilskudd til utredning og prosjektering	20 000,-

10. Saksbehandling

- **Startlån**

Søker må benytte elektronisk søknadsskjema, og legitimere seg ved hjelp av Bank ID. Søknader behandles fortløpende.

- **Tilskudd til tilpasning**

Søker må benytte elektronisk søknadsskjema, og legitimere seg ved hjelp av Bank ID. Søknader behandles kvartalsvis, i samarbeid med Fysio- og Ergoterapitjenesten.

- **Tilskudd til prosjektering og utredning**

Søker må benytte eget skjema som er tilgjengelig på kommunens nettsider. Søknader behandles fortløpende.

Kommunen kan foreta en prioritering blant innkomne søknader.

11. Klage

Klage på vedtak i forbindelse med tildeling, utmåling og avslag må sendes kommunen innen 3 (tre) uker. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes klagen til kommunens klagenemnd, (formannskapet).