



Vedtatt av Narvik bystyre:  
Trer i kraft 01.07.2017

## **Retningslinjer for Startlån i Narvik kommune**

### **1. Formål**

Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og/eller bli boende i nøkterne og gode helårsboliger.

Husstander med etableringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Startlån skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner.

### **2. Virkeområde**

Retningslinjene skal legges til grunn i saksbehandlingen for tildeling av Startlån i Narvik kommune.

Boligens pris og størrelse skal være i samsvar med husstandens behov og samlede inntekt. Boligen må ligge i Narvik kommune.

### **3. Målgruppe**

Barnefamilier, enslige forsørgere, enslige, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte.

Narvik kommune skal tilpasse bruken av Startlån til formål beskrevet i boligpolitisk handlingsplan, tiltak og mål i virksomhetsplan, den nasjonale strategien «Bolig for velferd», samt prioritere de mest vanskeligstilte dersom utlånsmidlene er begrenset.

Det gis som hovedregel ikke Startlån til studenter.

Søkeren må kunne betjene boutgiftene over tid, og låneutmålingen vil kunne variere ut fra betalingsevne og behov.

### **4. Lån kan gis til følgende formål**

Man kan søke om Startlån til kjøp av helårsbolig, herunder selveierbolig eller borettslagsleilighet, oppføring av bolig (kun toppfinansiering), utbedring/tilpasning av bolig, kombinasjon av kjøp og utbedring av bolig, samt refinansiering av gjeld slik at eid bolig kan beholdes.

For borettslagsleiligheter skal kjøpesum og andel av fellesgjeld legges til grunn ved utmåling av lån. Dersom man har eid bolig tidligere, vil det være mulig å motta Startlån til kjøp av ny bolig ved reetablering, hvis man ellers oppfyller vilkårene.

Boligen skal være egnet, rimelig og nøktern.

#### **4.1 Startlån innvilges normalt ikke til:**

- Refinansiering av annen gjeld enn boliglån (unntak ved fare for tvangssalg av eid bolig)
- Kjøp av landbrukseiendommer
- Søkere som har gjeld til kommunen på grunn av tidligere mislighold av boliglån, og personer som har gjentatte betalingsmislighold til andre kreditorer.
- Personer som er under gjeldsordning.
- Kjøp eller utbedring av ideelle andeler. Eiendommen må seksjoneres

### **5. Kriterier for tildeling av startlån**

#### **5.1 Generelle bestemmelser**

- Startlån er behovsprøvd og vil bli skjønnsmessig vurdert. Innvilgelse eller avslag på startlån skjer etter en helhetlig vurdering av søkers og husstandens situasjon, økonomi og type bolig som ønsket kjøpt.
- I søknaden må søker dokumentere alle økonomiske forhold som er av betydning for lånevurderingen, dokumentasjon på husstandens samlede bruttoinntekt, samt alt av formue og andre gjeldsforpliktelser.
- Kommunen kan innhente kredittopplysninger om søkeren.
- Kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon.
- Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt stå som låntakere.
- Boligen skal i utgangspunkt være basert på en nøktern standard, og være registrert som helårsbolig. Søkeren skal selv benytte og bo i boligen. Det kan også aksepteres at boligen har en mindre utleieenhet.
- Søknaden vil kunne bli avslått hvis kommunen mener lånesøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

#### **5.2. Spesielle saksbehandlingskriterier**

- Det gis ikke Startlån hvor kjøpesum overstiger boligens verdi med tillegg av 10 pst. Med boligens verdi menes den takst eller verdivurdering som foreligger nært salgstidspunktet.
- SIFO-satser og individuelt skjønn legges til grunn ved vurdering av låntakeres betjeningsevne.
- Søkers egenkapital som overstiger kr. 50.000,- skal som hovedregel benyttes til det formål det søkes finansiering for. Dersom deler av egenkapitalen holdes utenfor, må dette være begrunnet og godkjent av kommunen.
- For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. (Gjelder personer bosatt i Narvik kommune) Se egne retningslinjer for disse ordningene.
- Husstandens fremtidige inntekter/stønader skal være av sikker og varig karakter, samt tilstrekkelig til å betjene renter og avdrag på lån i tillegg til levekostnader. Husbankens kalkulasjonsrente brukes for vurdering av fremtidig betjeningsevne.
- Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad eller mangelfull dokumentasjon kan søknaden avslås.

### 5.3 Inntektstak for mottakere av Startlån:

Husstand	Inntektsgrense *
Enslig	4,5 G
Enslig med ett barn	5 G
Enslig med to eller flere barn	5,5 G
Par	8 G
Par med ett barn	8,5 G
Par med flere barn	9 G

\*Husstandens inntekt regnes ut fra dagens løpende brutto lønnsinntekt, trygdeytelser og evt bidragsytelser. Grunnbeløpet (G) i folketrygden er kr. 93.634,- pr 1.5.2017. Denne beregnes årlig.

Inntektstaket er retningsgivende. Annet grunnlag for å innvilge Startlån kan vurderes selv om husstanden har høyere inntekt enn inntektstaket.

### 5.4 Nøktern standard på boliger.

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i kommunen, familiens behov og størrelse. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen av nøkternhet.

Vurderingen gjøres ut fra dagens familiesituasjon og boligbehov.

### 5.5 Lånesikkerhet

Startlån skal sikres med pant i boligen med prioritet hovedsaklig innenfor markedsverdi, fastsatt i takst fra offentlig godkjent takstmann. Ved utbedring og refinansiering kan verdivurdering fra eiendomsmegler være tilstrekkelig. Markedsverdivurderingen skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved kjøp av bolig kan det utover markedsverdi også gis lån til dekning av omkostninger og gebyrer ved kjøpet og låneopptaket.

### 5.6 Forhåndsgodkjenning

Narvik kommune kan gi forhåndsgodkjenning av lån til kjøp av nøktern og egnet bolig. Det gis i slike tilfeller en skriftlig bekreftelse på at lånesøker vil få startlån dersom søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. Ved kjøp av bolig med fellesgjeld må totalbeløpet av kjøpesum og fellesgjeld være under det bestemte beløpet. Boligen må tilfredsstillende de krav som framgår av forhåndsgodkjenningen før lån kan utbetales. Forhåndsgodkjenning av startlån er gyldig i 6 måneder fra vedtaksdato.

Det kan også gis lån til kjøp av konkret nøktern og egnet bolig. Boligen skal godkjennes for finansiering før lån kan innvilges.

### 5.7 Lån til utbedring av bolig

Kommunen kan innvilge lån til utbedring/tilpasning av boligen. Utbedringen skal føre til at husstanden får en bolig som fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller funksjonshemming.

Utbedringsarbeidet skal utføres fagmessig og minimum 2 tilbud skal foreligge.

Utbedringen må være nødvendig for at søker skal kunne bli boende i boligen, og gjelde enkle utbedringer. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring/tilpasning.

Ved utbedring av bolig skal ferdigstillelse være dokumentert før lånet utbetales.

## **5.8 Lån til refinansiering**

Startlån kan benyttes til refinansiering av lån eller annen gjeld i tilfeller der en refinansiering er nødvendig for å forhindre at søker mister nåværende bolig. Ved refinansiering av lån og annen gjeld må søker fylle vilkårene for startlån. Nåværende bolig skal være nøktern og egnet. Hensikten med refinansieringen skal være at den fører til en varig løsning av husstandens boligproblemer. Grunnlaget for refinansiering må være uforutsett endring i husstanden økonomiske situasjon.

## **6. Frarådningsplikt**

Hustander med midlertidig inntektsforhold, mye usikret gjeld, eller for dårlig betalingsevne skal frarådes å ta opp lån. Frarådningsplikten reguleres i Finansavtaleloven § 47.

Kommunen har selvstendig ansvar for å fraråde lån/gi avslag på lånesøknad overfor personer med for dårlig betalingsevne, på tross av positivt tilbud fra en bank, jfr. Finansavtaleloven.

Dersom bankene er mer restriktive i sin lånevurdering enn kommunen, kan kommunen på tross av avslag i bank innvilge 100 % finansiering med startlån.

## **7. Lånevilkår**

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens til en hver tid gjeldende rente- og nedbetalingssvilkår, med et påslag på 0,25 % til dekning av administrative kostnader. Startlån gis normalt med en nedbetalingstid på opp til 30 år og i særlige tilfeller opp til 50 år.

Det gis i særlige tilfeller, hvor søker er varig økonomisk vanskeligstilt, gis mulighet for å inngå fastrenteavtale på inntil 20 år.

Det kan i særlige tilfeller maksimalt gis 5 års avdragsfrihet på Startlån. Avdrags- frihet kan gis når søker får et midlertidig bortfall av inntekter eller får midlertidig utgiftsøkning.

## **8. Tapsfordeling**

Tapsfordeling mellom kommunen og Husbanken reguleres i henhold til Husbankens regelverk for dette til enhver tid.

## **9. Overføring av startlån**

Startlånet skal som regel innløses ved salg eller annen overdragelse av boligen. Dersom søker kan dokumentere nødvendigheten av å flytte fra nåværende bolig, kan det innvilges overføring av startlån til annen bolig. Hovedregelen er at slik overføring kan finne sted én gang, men i særlige tilfeller kan overføring skje mer enn én gang. Ved overføring av lån til ny bolig skal det som hovedregel ikke gis ytterligere lån. I særlige tilfeller kan det gis ytterligere lån. De generelle vilkårene for å få startlån skal være oppfylt. For at startlånet skal kunne overføres til ny bolig må lånet være à jour.

## **10. Klageadgang**

Vedtaket fattet med bakgrunn i disse retningslinjene kan påklages. Begrunnet skriftlig klage sendes det kontoret i kommunen som har truffet vedtaket. Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak, jf forvaltningsloven av 1967.

Dersom klageinstansen opprettholder tidligere vedtak vil klagen sendes Særskilt klagenemnd for administrative vedtak i Narvik kommune for endelig avgjørelse, jf Forvaltningsloven § 28

## **11. Avgjørelsesmyndighet**

Rådmannen, eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker etter disse retningslinjer.

### **11.1 Utfyllende bestemmelser**

Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide utfyllende bestemmelser til retningslinjene og andre retningsgivende rutiner.