



Kommunale retningslinjer for startlån og boligtilskudd i Østre Toten kommune

Retningslinjene er vedtatt i Utvalg for helse, omsorg og velferd (HOV) den 19.10.2022

Grunnlag for disse retningslinjene er «Forskrift om lån fra Husbanken» og «Veileder for lån fra Husbanken». De kommunale retningslinjene tar kun for seg vilkår og retningslinjer som ikke er omtalt i forskriften og veilederen til Husbanken. Disse tre dokumentene bør derfor ses i sammenheng for å få en helhetlig forståelse av administreringen av startlånordningen.

1. Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Boligen må ligge i Østre Toten kommune. Det stilles ikke krav om egenkapital for å få startlån, men det er et ufravikelig krav at søkeren har betjeningsevne til å klare å betale ned på startlånet og samtidig sitte igjen med midler til livsopphold og ytterligere boutgifter som kommunale avgifter, eiendomsskatt, hus- og innboforsikring, strøm og vedlikehold av boligen. Det er mulig å få fullfinansiering dersom søker ikke får lån i ordinær bank samt at det er mulig å få toppfinansiering dersom søker har fått grunnfinansiering i ordinær bank.

2. Vurderingskriterier og dokumentasjon

Økonomiske og sosiale forhold blir vurdert ved søknad om startlån. Det stilles krav om at samboere/ ektefelle skal søke sammen siden husholdningens økonomi vurderes under ett ved søknad om startlån. Dersom samboer/ ektefelle søker alene, må dette begrunnes.

Dersom husstanden allerede eier bolig og ønsker å startlån for å bytte bolig, må nåværende bolig selges først. Grunnen til dette er at resultat av salg av nåværende bolig vil påvirke husstandens eventuelle egenkapital/ restgjeld og dermed også påvirke husstandens betjeningsevne og mulighet til å få lån i ordinær bank.

Dersom søker har gjeldsordning, vil det ikke bli vurdert å gi startlån før søker er i siste halvdel av gjeldsordningsperioden.

3. Saksbehandling

Vedtak om startlån og tilskudd fattes i Tildelingsenheten løpende gjennom året. Det er mulig å søke om finansiering til konkret bolig og om finansieringsbevis.

Ved alle søknader bortsett fra søknad om finansieringsbevis, må det som hovedregel innleveres en tilstandsrapport. I noen tilfeller kan verdivurdering fremlegges. Tilstandsrapporten/ verdivurdering bør ikke være eldre enn ett år. Kostnaden knyttet til å få en prisantydning eller tilstandsrapport må huseier dekke selv. Kommunen må vite hvor mye boligen er verdt for å sikre at det ikke innvilges et lån som er høyere enn boligens verdi og dermed usikret.



Finansieringsbevis har en varighet på 3 måneder fra vedtaksdato og kan deretter forlenges i nye 3 måneder.

4. Startlån til refinansiering

Hensikten med refinansiering skal være at den fører til en varig løsning hvor dagens boforhold opprettholdes. Refinansiering gis som hovedregel kun en gang. Det er kun uforutsette endringer i husstandens økonomiske situasjon som gir mulighet til å få innvilget refinansiering på nytt. Forbruksgjeld og kredittgjeld som er ervervet etter refinansiering uten uforutsette endringer i husstandens økonomiske situasjon, gir ikke grunnlag for ny refinansiering.

5. Godkjenning av bolig

Alle boliger som skal kjøpes med finansiering av startlån og tilskudd skal godkjennes av kommunen før kjøp. Det kan ta opptil én uke å få vurdert bolig. Prospekt bør derfor sendes inn i god tid før visning. Boligene skal vurderes for å ivareta pantesikringen til kommunen og for å være med å sikre gode varige boforhold for låntaker/ tilskuddsmottaker.

Kommunen setter en øvre grense på hvor mye det er mulig til å by på en bolig i tilfeller med fullfinansiering. Denne summen er basert på låntaker finansieringsbevis og kommunens vurdering av boligens verdi, basert på blant annet beliggenhet og standard. Grunnlaget for dette er å ivareta kommunens sikkerhet for lånet ved eventuelt videre salg av boligen.

Kommunen kan sette vilkår om at enkelte forhold ved boligen må utbedres dersom boligen kjøpes og kommunen kan innvilge ytterligere finansiering til dette dersom det vurderes at boligens verdi vil øke tilsvarende. Slike vilkår vil bli satt dersom det er vurdert at forholdet-/ene må utbedres innen kort tid for at boligens verdi ikke skal forringes. Ved utbedring av slike forhold vil pantesikkerheten bli sikret og låntaker vil få en bolig i bedre standard.

6. Tilskudd

Det kan innvilges tilskudd til etablering, tilpasning og utredning/ prosjektering. Alle tilskudd over kr 40 000 skal sikres med pant i bolig. Tilskudd til etablering avskrives over 20 år, mens tilskudd til tilpasning avskrives over 10 år. Tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning kan avskrives i sin helhet ved uforutsette endringer, eksempelvis ved at helsemessige forhold tilsier at boligen ikke lenger er egnet for tilskuddsmottaker.

6.1 Tilskudd til etablering og refinansiering

Kommunene kan tilby tilskudd til å kjøpe bolig, der startlån alene ikke er tilstrekkelig. Barnefamilier og andre i en økonomisk vanskelig situasjon med lav og/eller usikker inntekt kan få tilbud om tilskudd. Personer som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg kan også få tilskudd til å refinansiere lånet, slik at de kan beholde boligen sin. Personer med langvarige økonomiske problemer blir prioritert. Størrelsen på tilskuddet gis ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Tilskudd til kjøp gis alltid som toppfinansiering, etter at utnyttelse av maksimal nedbetalingstid for startlån.

På grunnlag av svært begrenset med tilskuddsmidler, innvilges det kun hovedsakelig kun tilskuddsmidler til kun én gang per tilskuddsmottaker. Det kan gjøres unntak fra hovedregelen dersom:



- søker på grunn av samlivsbrudd eller dødsfall ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til å beholde nåværende bolig.
- søkers nåværende bolig ikke lenger er egnet på grunn av endring i husstandens sammensetning eller andre særlige sosiale eller helsemessige forhold, og søker ikke har betjeningsevne til tilstrekkelig lånefinansiering av ny bolig.

Tilskudd innvilges kun til kommunens innbyggere og det må kunne dokumenteres at søker har vært folkeregistrert i kommunen i minimum to år.

6.2 Tilskudd til tilpasning

Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid, kan søke tilskudd.

Størrelsen på tilskuddet kommer an på tilgjengelige midler i kommunen, samt en helhetsvurdering av økonomi, behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger. Tilskuddet kan omfatte enkle tiltak til større ombygginger. For eksempel:

- Utvendig terrengarbeid der det er behov for tilgjengelighet.
- Påbygging/ombygging for å få alle nødvendige rom på ett plan.
- Utvide døråpninger/rom/korridorer og bytte dører, inkludert branndør.
- Fjerne terskler og terskelplater.
- Installere eller tilrettelegge for velferdsteknologi.
- Annet arbeid som er nødvendig for at personer med nedsatt funksjonsevne kan fortsette å bo hjemme.

6.3 Tilskudd til utredning og prosjektering

Dersom noen i husstanden har nedsatt funksjonsevne og behov for å bygge om boligen for å bli boende, er det mulig å søke om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt. Tilskuddet kan dekke kostnader til faglig bistand til prosjektering, det vil si honorar til arkitekt eller annen fagkyndig. Prosjekteringen skal

- gi forslag til tiltak som skal øke tilgjengeligheten i boligen
- finne gode løsninger til nøkterne kostnader.
-

Prosjekteringen skal kartlegge:

- muligheter og avgrensninger i boligen
- uteområde og tilkomst
- tilgjengelighet inne
- arealbehov
- innredning og fungerende tilstand

Kommunen vurderer om søker har økonomi til å finansiere tilpassingen selv, eller om det er behov for lån og/eller tilskudd fra kommunen.



7. Lånevilkår

Låntaker vil til enhver tid bli tilbud rente- og avdragsvilkår tilsvarende Husbankens gjeldende vilkår for videre utlån pluss en rentemargin på 0,25 prosentpoeng. Rentepåslaget skal dekke kommunens administrative kostnader.

Dersom låntaker får innvilget flytende rente, kan låntaker selv velge å gå over til fast rente. Dersom låntaker får tilsagn med fast rente, er tilsagnet bundet til denne fastrenten i den gitte perioden. Grunnen til dette er at det kun gis tilsagn med fastrente dersom det er vurdert at låntaker ikke klarer kalkulasjonsrenten til Husbanken og at det derfor ikke er forsvarlig å gi flytende rente, siden det er beregnet at låntaker ikke klarer renteøkning.

Ved innfrielse av fastrentlån, skal det beregnes over-/underkurs.

Det er mulig å klage på vedtak jf Forskrift om lån fra Husbanken §7-9. Høyeste klageorgan i kommunen er formannskapet.

Oppdatering og endringer av retningslinjene skjer fortløpende i tråd med endringene i Husbankens regelverk for ordningen. Retningslinjene vedtas av kommunestyret og sendes til Husbanken for orientering.