

# **RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV STARTLÅN TIL EGEN BOLIG I HOL KOMMUNE (Revidert av Hol kommunestyre i møte 16.12.2010 sak bnr. 133/10 og gjeldene fra 1.1.2011.)**

## **Formål**

Startlån skal hjelpe husstander med etableringsproblemer på boligmarkedet - ved å etablere seg i nøkterne og gode boliger.

## **Hvem kan tildeles lån**

Målgruppe for ordningen er innbyggere i Hol kommune. Lån blir gitt fra Husbanken til:

- Kommuner til videre utlån til enkeltpersoner til boligformål når husstanden er vanskeligstilt.
  - Søker mangler egenkapital
  - Søker mangler finansiering
  - Søker er i etableringsfasen
  - Søker har en funksjonshemming
  - Søker er eneforsørger
  - Søker kommer ikke inn på boligmarkedet.

## **Låneformål**

Kommunen kan gi lån til husstanden for:

### **Kjøp av bolig**

Boligen skal være egnet for husstanden, og rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i kommunen. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søkeren kan greie å håndtere boutgiftene over tid og fremdeles ha nødvendige midler igjen til livsopphold. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og annen fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen. En kombinasjon av kjøp og utbedring kan være et godt alternativ for enkelte, for eksempel unge i etableringsfasen. Kostnadene i forbindelse med kjøp og utbedring kan i så fall bli lagt til grunn ved vurderingen.

### **Utbedring av bolig**

Kommunen kan benytte startlån til å gi lån til mindre utbedringer, i første rekke utbedringer der kostnadene er under kr 100.000,-. For større utbedringer kan det søkes om utbedringslån i Husbanken.

### **Oppføring av bolig**

Startlån kan gis som topplån ved oppføring av ny bolig.

### **Refinansiering**

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det hjelper husstanden til å bli boende i boligen.

## ***Låneutmåling***

Som hovedregel skal startlånet være et topplån der en hovedbank innvilger grunnfinansieringen. Lånet er behovsprøvd med utgangspunkt i Husbankens retningslinjer for tildeling av startlån.

Til toppfinansiering begrenses startlånets størrelse seg til maks kr. 500.000,-. Maksimumsgrensen kan i helt spesielle tilfelle fravikes. Slike saker avgjøres av formannskapet.

Kommunen kan i helt spesielle tilfelle velge å bruke startlånet til fullfinansiering av boligen.

Ved fullfinansiering må startlånets størrelse fastsettes i hvert enkelt tilfelle.

## ***Rente- og avdragsvilkår***

Rente- og avdragsvilkårene blir fastsatt av departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget. Hol kommune vil benytte seg av adgangen til å plusse på husbankrenta 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader, uten at dette får innvirkning på lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken. Forøvrig gjelder de samme vilkår for videre utlån som for Husbankens lån til kommunen. Det skal belastes renter etterskuddsvis f.o.m. 1. terminforfall. I tillegg kommer termingebyr til Hol Sparebank som forvalter startlånet.

## ***Sikkerhet***

Kommunen sikrer lånet ved pant i den eiendommen lånet gjelder med prioritet etter hovedbank. Samla lån med pant i eiendom kan ikke overstige eiendommens verdi. Utgiftene til tinglysing av panteretten blir krevd refundert av lånetaker. Dersom låneavtalen blir misligholdt, kan kommunen kreve lånet innfridd helt eller delvis.

## ***Dekning av tap***

Tap på videreutlån blir dekket av kommunen og staten med h.h.v. 25% og 75%, slik at statens garanti har prioritet før kommunen. Kommunen tar topprisikoen, og dekker hele det evt. tapet som faller innenfor denne risikoen (innenfor 25%). Staten tar det overskytende tapet.

## ***Nødvendige bakgrunnsopplysninger***

Søker plikter å legge frem vedlegg som dokumenterer de opplysninger kommunen trenger for å behandle søknaden. Slike opplysninger er kopi av siste selvangivelse for søker og samboer/ektefelle., kopi av lønnsavregninger, betalingsplaner for aktuelle privatlån som viser samlet renter og avdrag, personlige budsjett som viser oversikt over inntekter og utgifter.

I spesielle tilfeller kan det kreves dokumentasjon om oppholdstillatelse.

I tillegg skal det foreligge ekstern kredittvurdering med opplysninger om evt. betalingsanmerkninger, eventuelle inkassosaker og utleggsforretninger.

Ved kjøp av bolig skal det foreligge takst fra offentlig godkjent takstmann. Ved oppføring av ny bolig må det foreligge fullstendig kostnadsoverslag godkjent av hovedbank.

## ***Forvaltning av startlånet***

Startlånet blir forvaltet av Hol Sparebank. Hol Sparebank utsteder på vegne av Hol kommune låne- og sikkerhetsdokumenter til underskrift og retur. Hol kommune oppbevarer lånedokumentene selv.

## ***Utbetaling av lån***

Utbetalingen av lån skjer via Hol Sparebank som forvalter startlånet. Lånet blir i utgangspunktet ikke utbetalt før panteretten er tinglyst til forutsatt prioritet. Unntak er eiendomsoppgjør via eiendomsmegler/advokat.

## ***Saksbehandlingsrutiner***

Kommunestyret gir rådmann fullmakt til å tildele startlån som tildeles som toppfinansiering. Ved fullfinansiering avgjøres startlånet av formannskapet. Formannskapet skal ha vedtak om startlån som meldingssak.

## ***Andre bestemmelser***

Kommunen rapporterer til Husbanken om bruken av midlene. Mottar kommunen ekstra innbetalinger på sine videreutlånsmidler, kan disse midlene enten betales tilbake til Husbanken eller lånes ut på nytt til boligformål. Dette gjelder også ekstra innbetalinger av lån som er gitt som etableringslån.

## ***Klageadgang***

Jfr. Reglene i Forvaltningsloven §§ 28 og 29. Formannskapet er klageinstans når søknaden blir avgjort av rådmann. Klagenemnd over vedtak i formannskapet er klageinstans når søknaden blir avgjort av formannskapet.

Søker skal alltid orienteres om klageadgang.