

Retningslinjer for saksbehandling og tildeling av startlån i Spydeberg kommune

Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løsninger for personer som er langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet slik at disse kan få et trygt og godt boforhold.

Det vises til Husbankens hjemmeside: <http://www.husbanken.no/startlaan/> for nærmere informasjon om startlån. Ny forskrift trådte i kraft 1. april 2014. Denne ligger til grunn for de nye retningslinjer for saksbehandling og tildeling av startlåntartlån i Spydeberg kommune.

Hvem kan defineres som «vanskeligstilte» på boligmarkedet:

Barnefamilier

- som mangler bolig, eller bor i en bolig som ikke er godt egnet.
- som har behov for å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid.
- som har høy nok inntekt til å betjene startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.
- som ønsker å beholde boligen ved samlivsbrudd, for å sikre stabile boforhold for barn.

Mottar trygd/ offentlige ytelser

- har lav, men stabil og sikker inntekt, og ikke får tilstrekkelig lån i vanlige banker.
- har høy nok inntekt til å betjene startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.

Hustander med gjeldsutfordringer

- som har boliggjeld og/eller annen gjeld med høy rente og står i fare for å miste boligen ved tvangssalg.
- som ikke klarer å betjene nåværende gjeld, men kan dekke utgiftene og beholde boligen dersom lånene refinansieres med startlån.

Personer/ familier

- som har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og mangler en egnet bolig.
- som har behov for å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid.
- Som trenger startlån til kjøp eller refinansiering for å kunne opprettholde arbeidsforhold.

Inntekt:

Ordningen er behovsprøvd, dvs at der er personer med lav inntekt som er målgruppe. Slik som det skisseres ovenfor må likevel søker ha høy nok inntekt til å betjene startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter. Barnefamilier og husstander med sosiale eller helsemessige utfordringer som har behov for stabil bolig og husstander som står i fare for å miste boligen ved tvangssalg, kan unntas for krav om sparing.

Det kan ikke påregnes lån til søkere som har misligholdte lån eller andre betalingsanmerkninger, med mindre det foreligger avtaler om nedbetaling.

Forhåndsgodkjenning:

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at søker får startlån hvis søker finner egnet bolig.

Lånebeløp:

Startlån kan maksimalt utgjøre 90 % av kjøpesum.

Startlån kan benyttes til:

- Kjøp av nøktern bolig (primært toppfinansiering)
- Utbedring og tilpasning av bolig (primært for mennesker med nedsatt funksjonsevne)

- Refinansiering (i spesielle tilfeller)
- Reetablering hvis det er til barnas beste å bli boende i samme miljø

Startlån gis ikke i disse tilfeller:

- Søker allerede eier bolig eller har eid bolig (se reetablering over)

Krav til bolig:

- En nøktern og rimelig bolig, tilpasset husstandens behov.
- Må være helårs bolig
- Skal ligge i Spydeberg kommune

Krav til søker:

- Må være bosatt i kommunen på søknadstidspunkt
- Må være vanskeligstilte på boligmarkedet
- Må være over 18 år
- Må ha fast inntekt eller ha varig trygd
- Må kunne betjene renter og avdrag på lånet og fortsatt ha tilstrekkelig til livsopphold
- Bør ha minimum 5 % egenkapital og må dekke omkostningene ved boligkjøp selv
- Dersom det er flere søkere på lån, må alle stå ansvarlig for lånet
- Må være folkeregistret i Norge minst siste 5 år (dokumenteres)
- Etter eventuelt tidligere avslag kan ny søknad tidligst sendes etter to år

Refinansiering:

- Ved refinansiering maks grense 4 G (i 2015 = kr 360272).
- Sikkerhet innenfor verdi av boligen

Nedbetaling:

- Over 25 år som serielån. Kan økes inntil 30 år ved særlige behov
- Ikke avdragsfri periode
- I spesielle tilfeller kan avdragsfrihet innvilges inntil 3 år (studier, militære, arbeidsledighet)
- Lån utbetales med flytende rente
- Låntaker kan endre til fastrente etter utbetaling

Inntektsgrenser: (G 1.5.15 = 90068)

Husstandens størrelse	Person	Personer	Barnefamilier
Brutto årlig inntekt	5 G/ kr 450.500	7G/ Kr 630.500	8G / 720.500

Max kjøpesum innenfor inntektsgrenser (3x - 5x brutto lønn, etter vurdering)

Årslønn	3x brutto inntekt	4 x brutto inntekt	5 x brutto inntekt
5G/kr 450.500	1.351.500	1.802.000	2.252.500
7G/ kr 630.500	1.891.500	2.522.000	3.152.500
8G/ kr 720.500	2.161.500	2.882.000	3.602.500

Vedlegg til søknad (minimum):

- Siste års selvangivelse
- Ligningsutskrift for 2 siste år

- Lønsslipp/trygdeutbetaling for de tre siste månedene
- Dokumentasjon på annen inntekt enn lønn eller trygd
- Bekreftelse på annen finansiering/egenkapital eller bekreftelse på at det er søkt.
- Kopi av gyldig legitimasjon
- Dokumentasjon på annen lån/gjeld (kreditoroppgave)

Saksbehandling:

Kommunens tildelingsenhet skal behandle saken så snart som mulig. Hvis saken ikke kan avgjøres innen én måned, skal det sendes skriftlig beskjed om grunnen til dette med opplysning om når søknaden antas å være behandlet.

Tildelingsenheten vil ha ansvar for motta søknaden og sørge for tilstrekkelig dokumentasjon og eventuelt innkalle til møte med søker og eventuelt andre aktuelle tjenester. Tildelingsenheten har ansvar for oppfølging og rapportering til Husbanken. Ved beregning av livsopphold i budsjett benyttes norm fra Statens institutt for forbruksforskning (SIFO).

Klageadgang:

Hvis søker mener søknaden ikke er behandlet i tråd med retningslinjene, kan det klages til kommunen innen en frist på tre uker fra den datoen vedtaket er mottatt. Hvis vedtak blir opprettholdt sendes saken til kommunens klagenemnd for behandling. Klagenemnda er siste instans i klagebehandling.

Sikkerhet/salg:

Kommunen skal ha sikkerhet i eiendommen innenfor gjeldende salgsverdi, og skal minimum ha 2. prioritets sikkerhet i eiendommen. Ved salg av boliger med slike lån forfaller hele restlånet til betaling straks med tillegg av renter og omkostninger fram til oppgjørsmøte. Overdragelse av sikkerhet kan bare skje ved skriftlig godkjenning av kommunen.