



RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN EIDSKOG KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 10.12.2024, sak 100/24

Retningslinjene bygger på forskrift om lån fra Husbanken, kapittel 5 startlån og Veileder for lån fra Husbanken.

1. FORMÅL

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

2. HVEM KAN FÅ LÅN

- ❖ Barnefamilier uten egnet bolig har hovedprioritet. Barn skal være sikret en stabil bolig, en god bolig og et trygt bomiljø. I avgjørelser som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn, jfr. Grunnlovens § 104 annet ledd.
- ❖ Personer med nedsatt funksjonsevne og varige trygdeytelser, herunder unge uføre.
- ❖ Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.
- ❖ Personer som bor i kommunal bolig.
- ❖ Bostedsløse.
- ❖ Eldre personer som trenger mer egnet bolig.

3. LÅNTAKERE

- ❖ Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.
- ❖ Startlån kan brukes til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering.
- ❖ Det er en forutsetning at søkeren kan dokumentere minst 1 års sammenhengende folkeregistrert botid i Eidskog kommune forut av søknadstidspunktet. Forut av søknadstidspunktet er fra når tid søknad er mottatt i husbankens saksbehandlersystem Startskudd og 1 år bakover i tid.
- ❖ Det kan gjøres unntak av botid ved helt spesielle og akutte bosituasjoner.
- ❖ Jfr. Finansavtalelovens § 46 b foretas en kredittvurdering.

4. HVA KAN DET GIS LÅN TIL

Startlån kan gis til:

- ❖ kjøp av bolig
- ❖ oppføring av ny bolig
- ❖ kjøp av leilighet i borettslag. Her vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen
- ❖ utbedring, tilpasning og tilrettelegging av bolig slik at folk skal kunne bo hjemme så lenge som mulig.



- ❖ refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. I slike tilfeller bør det først innhentes uttalelse fra økonomisk rådgiver i kommunen.

5. INNTEKT OG BETALINGSEVNE

Startlån tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen legges det vekt på om søkeren:

- ❖ forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- ❖ har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.
- ❖ har tilstrekkelig inntekt til å kunne betale boutgifter ved siden av alle øvrige utgifter.

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene:

- ❖ husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- ❖ husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- ❖ boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- ❖ lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

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

6. KOMMUNENS FORKLARINGSPLIKT.

I tillegg til generell veiledningsplikt, har kommunen også plikt til å forklare lånesøkere hva det innebærer å ta opp startlån. Kommunen skal forklare søkerne de viktigste egenskapene ved lånet, hvilken betydning det har for søkeren og konsekvenser hvis lånet blir misligholdt jfr. finansavtaleloven (§ 5-1).

7. RENTE- OG AVDRAGSVILKÅR

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens til enhver tid gjeldende rente- og avdragsvilkår med tillegg av 0,25 % rente til dekning av administrative kostnader.

Normalt gjelder følgende vilkår:

- ❖ Renten er til enhver tid i tråd med Husbankens rentevilkår. Eidskog kommune legger på 0,25 % på lånerenten til dekning av administrasjonskostnader.
- ❖ Startlån gis normalt som annuitetslån med inntil 30 år nedbetalingstid fordelt på månedlige terminer. For de mest vanskeligstilte på boligmarkedet kan det i særlige tilfeller gis en nedbetalingstid på opptil 50 år.
- ❖ Ingen avdragsfri periode. I spesielle tilfeller kan det innvilges avdragsfri periode.
- ❖ Månedlige terminer med avtalegiro.
- ❖ Kommunen beregner ikke over- og underkurs på fastrentelån.
- ❖ Behandlingsgebyr til Lindorff låneadministrasjon belastes startlånet

8. SIKKERHET FOR LÅNET

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være låntakere.

Forhåndsgodkjenning – det kan gis en skriftlig forhåndsgodkjenning om at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig.

Forhåndsgodkjenningen er gyldig i 3 måneder fra vedtaksdato.

Startlånet sikres med pantobligasjon i eiendommen som eies av lånetaker. Ved borettslagsleiligheter kreves sikkerhet i adkomstdokumentene til leiligheten.

Startlånet skal ikke være høyere enn at lånet er sikret innenfor antatt markedsverdi på boligen. Ved toppfinansiering godtar kommunen 2. prioritets pantesikkerhet.

9. KLAGEADGANG

Klage på vedtak i forbindelse med tildeling, utmåling og avslag må sendes kommunen innen 3 uker. Klagen må begrunnes for feil i forhold til sentrale retningslinjer for tildelingen. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes klagen til kommunens klagenemnd.

10. TAPSFOND

Deler av avsatt tilskudd til etablering avsettes til tapsfond.

11. ENDRINGER AV RETNINGSLINJENE

Ved endringer i «Forskrift om lån fra Husbanken» og prioriteringer for startlån gis rådmannen mulighet til å harmonisere Eidskog kommunes retningslinjer med Husbankens til enhver tid gjeldende forskrift og prioriteringer.

Vedtatte kommunale retningslinjer oversendes Husbanken.