



SANDE KOMMUNE
RÅDMANNEN
6084 Larsnes
Tlf. 70 02 67 00 Fax 70 02 67 01
sande.kommune@sande-mr.kommune.no
www.sande-mr.kommune.no

RETNINGSLINER FOR TILDELING AV STARTLÅN

Startlånordninga er regulert i Forskrift om startlån frå Husbanken, FOR-2014-03-12-273. Sande kommune bruker Husbanken (HB) sitt til ei kvar tid gjeldande reglement for handsaming og tildeling av kommunale startlån, jf. rettleiar HB 7.C.17. Nedanfor er lista opp dei viktigaste punkta i rettleiaren, med tillegg av presiseringar og særskilte rammer for Sande kommune.

- **Formål.**

Startlån skal medverke til at personar med langvarige bustadfinansieringsproblem kan skaffe seg ein eigna bustad og halde på den. Bustaden må vere ein heil årsbustad og ligge i Sande kommune, og vere husstanden sin primærbustad.

1. Startlån skal brukast til kjøp/bygging av bustad, til nyetablering /reetablering eller til refinansiering.
2. Startlån kan og brukast til naudsynt utbetring eller tilpassing av bustad slik at ein kan bli buande i bustanden.

- **Kven kan få lån.**

1. Langvarig økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden. Langvarig betyr ei periode på ca. 3 - 5 år.
2. Søkjarar med barn i husstanden eller med særskilte sosiale / helsemessige utfordringar.
3. Søkjarar som frigjer kommunal bustad.
4. Husstandar som ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i bank og har vanskar med å spare seg opp eigenkapital.
5. Husstandar som treng refinansiering av dyr lånegjeld for å behalde bustaden.
6. Nordiske- og EØS-borgarar vert vurdert på linje med nordmenn. Andre må ha varig dokumentert opphaldsløyve.

- **Berekning av betjeningsevne/låneutmåling.**

1. Kommunen kallar inn søkjar til møte for gjennomgang av søknaden og oppsett av budsjett. Kommunen brukar budsjettoppsett etter SIFO-modellen.
2. Budsjettet gir ein indikasjon på om søkjar fyller dei økonomiske vilkåra for låneopptaket.
3. Overskot i SIFO-budsjettet vert lagt til grunn for vurdering om sparepotensialet har vore utnytta.
4. Sjølv om søkjar har omsettbar eigedom, kan startlån innvilgast dersom særskilte grunnar talar for det.
5. Verdivurdering kan godkjennast i stadenfor takst. Verdivurdering/takst skal normalt sett ikkje vere eldre enn 1 år.
6. Toppfinansieringa bør normalt ikkje overstige 15 % total finansiering.
7. Dersom andre særskilte tilhøve ikkje ligg føre, skal maksimal grense for brutto inntekt i husstanden vere:
 - Einsleg person 6,5 G (grunnbeløp i folketrygda) kr/år, pluss 1,0 G kr/år for kvart husstandsmedlem.
 - Husstandar med bruttoinntekt over 9,5 G kr/år skal vanlegvis ikkje innvilgast startlån.

- **Kva kan det gjevast lån til:**

1. Bustaden skal være nøktern og rimeleg i høve dei lokale bustadprisane, husstanden si inntekt, og plass-/bustadbehov.
2. Bustaden og eventuelt arbeidet lånet omfattar, må vere i samsvar med plan- og bygningslova.
3. Både bustadlån og anna lån kan refinansierast, med pantesikring i eigedom.
4. Ved kjøp av bustad i Sande kommune, legg kommunen til grunn at ein må selje annan heilårsbustad, dersom søkjar eig dette.
5. Samla lån/gjeld på eigedomen skal normalt ikkje vere høgare enn takstverdien på eigedomen.
6. Bustad finansiert med startlån skal vanlegvis ikkje innhalde utleigedel.

- **Søknad og saksgang.**

1. Søknad skal settast fram på fastsett skjema, med alle vedlegg og opplysningar som er naudsynte for å dokumentere søknaden.
2. Alle husstandsmedlemmar omfatta av inntektsgrunnlaget for søknaden, bør normalt også vere låntakar.
3. Søknader under kr. 500.000,- vert som hovudregel handsama fortløpande med administrative delegasjonsvedtak.
4. Søknader over kr. 500.000,- vert handsama politisk.
5. Ved førehandsgodkjenning treng ein ikkje vise til konkret prosjekt eller bustad. Dersom ein søker om lån til eit bestemt hus, skal prospekt leggjast fram med pris og eventuelt takst.
6. Tilsegn om lån er gyldig i 6 månader, med høve til forlenging etter søknad.
7. Salsprospekt med teikningar, takstrappert og signert kjøpekontrakt med kjøpesum og kostnader, samt eventuelle kvitteringar for utbetningsarbeid er grunnlag for utbetaling av startlånet.
8. Ved refinansiering kan det stillast vilkår om at andre kreditorar bidreg til å betre søkjar sin økonomiske situasjon.
9. Tildelt startlån kan avkortast ved utbetaling, dersom dokumentert kjøpesum og/eller utbetningskostnader vert lågare enn føresett ved handsaming av søknaden.
10. Dersom lånetilsegn eller innvilga startlån skal brukast til anna eller dyrare prosjekt, må det søkjast på nytt.
11. Ei eventuell fråråding skal gjerast skriftleg og munnleg, jf. Finansavtalelova.

- **Låneutmåling – finansieringsløyser:**

1. Hovudregelen er at kommunen yter startlån som toppfinansiering i tillegg til ordinært banklån.
2. I særlege tilfelle kan startlån brukast til fullfinansiering og eventuelt kombinerast med tilskot for etablering eller utbetring. Grunnlaget for låneutmålinga er kjøpe- og utbetringssum og lånekostnader.

- **Renter, avdrag og gebyr**

I utgangspunktet brukar Sande kommune følgjande vilkår for lånet:

1. Annuitetslån
2. Flytande rente
3. Inntil 25 års løpetid på toppfinansiering
4. Inntil 30 års løpetid på fullfinansiering
5. Inntil 50 år i særlege tilfelle (jf. HB 7.C.17, pkt. 2.2.8)
6. Månadlege innbetalningar
7. 0,25 % rentepåslag på Husbanken sin gjeldande rente for å dekke inn kommunale utgifter knytt til lånet.
8. Der ein ser det som gunstig for sikkerheita for både låntakar og kommunen, kan ein gi tilsegn med føresetnad om fastrente

- **Sikkerheit for lånet**

1. Startlånet skal sikrast med tinglyst pant i bustadeigedom, vanlegvis med prioritet etter grunnfinansiering.
2. Startlån som hovudfinansiering skal normalt ha 1. prioritet i pant i eigedom.
3. Låntakar er ansvarleg i høve kommunen for at bustadeigedommen til ei kvar tid er fullverdiforsikra.
4. Ved skifte av forsikringsselskap skal dette meldast til kommunen.

- **Klage på vedtak**

1. Det er høve til å klage på vedtaket etter forvaltningslova sine reglar. Klaga vert først handsama av instansen som handsama søknaden. Dersom instansen ikkje tek klaga til følgje, vert klagesaka endeleg handsama av klagenemnda i kommunen.
2. Det er ikkje høve til å klage på vedtaket i klageinstansen vidare, jamfør Forvaltningslova kap. VI.

Vedtekne av Sande kommunestyre, sak K-5/15, den 3. februar 2015