

Bodø kommunes retningslinjer for startlån

1. Formål

Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løsninger for varig vanskeligstilte på boligmarkedet slik at disse kan få et trygt og godt boforhold. Finansieringen skal bidra til å sikre husstanden stabile boforhold og ha en sosial profil.

2. Hvem kan få startlån?

Husstander som ikke oppnår nødvendig finansiering i det private kredittmarkedet kan søke. Dette kan omfatte barnefamilier, enslige forsørgere, førstegangsetablerere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Som varig vanskeligstilte regnes husstander som verken nå, eller senere vil kunne få finansiert bolig på annen måte enn ved bistand fra kommunen. Husstander som ikke har et tilfredsstillende boforhold bør også prioriteres ved tildeling. Dette kan være husstander som står uten bolig, som står i fare for å miste sin bolig, eller de bor i en uegnet bolig / bomiljø.

Det er en forutsetning at husstanden har et klart behov for boligetablering eller bytte av bolig, dvs. at dagens bo situasjon ikke er tilfredsstillende.

Startlån er behovsprøvd og omfatter husstander som er eller skal bosette seg i Bodø.

3. Behovsprøving

Startlånet er behovsprøvd og husstandens samlede inntekt blir lagt til grunn. Lånesøker må dokumentere at husstandens nåværende og framtidige inntekter er tilstrekkelig til å betjene renter og avdrag på lån i tillegg til vanlige levekostnader.

Ektepar/samboere/registrerte partnere m.m. skal begge stå som lånesøker/låntaker.

Ved vurdering av betalingsevnen benyttes til en hver tid Husbankens kalkulasjonsrente

Ved beregning av livsopphold brukes SIFO sine satser.

Søknad vil bli avslått hvis kommunen mener lånesøker ikke vil klare nåværende og framtidige betalingsforpliktelser.

3.1 Prioriterte grupper

Følgende grupper som prioriteres:

- Barnefamilier med varig lav inntekt
- Enslige forsørgere med varig lav inntekt
- Funksjonshemmede, uføre og trygdede med varig lav inntekt
- Søkere som per i dag bor i kommunal bolig
- Flyktninger med varig lav inntekt
- Andre økonomisk vanskeligstilte

3.2 Inntektstak for mottakere av startlån

Inntektsgrense

Husstand

Enslig	4,5 G *
Enslig med ett barn	5 G *
Enslige med to eller flere barn	5,5G *
Par	8 G *
Par med ett barn	8,5 G *
Par med to eller flere barn	9 G *

* Husstandens inntekt regnes ut fra dagens løpende brutto lønnsinntekt, trygdeytelser, inkludert barnetrygd, samt bidragsytelser. G er Grunnbeløpet i folketrygden, denne beregnes årlig. Gjeldende grunnbeløp finnes på nav.no

Inntektsgrensene er veiledende. Det kan etter individuell vurdering gjøres unntak fra inntektsgrensene.

3.3 Startlån til arbeidsinnvandrere

Ved søknad om startlån fra arbeidsinnvandrere stilles det krav om at søker har bosatt seg varig i Norge, og at evt. ektefelle/samboer og barn har kommet til Norge.

Eventuell bolig i hjemlandet forutsettes solgt, og formue som overstiger kr. 50.000,- skal benyttes som egenkapital ved finansiering av ny bolig.

Søkerne må ha norsk fødsels- og personnummer, og det må foreligge ligning.

4. Hva det kan gis startlån til?

• Kjøp av nøktern bolig

Startlån kan gis til kjøp av selveid helårsboliger og boliger i borettslag/aksjelag som søker selv skal bo i. Boliger med utleie finansieres ikke.

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i kommunen og familiens størrelse. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen av betjeningsevne, samt vurdering om at boligen anses som nøktern i forhold til pris.

Søknader vurderes ut fra dagens familiesituasjon og dagens boligbehov.

• Tilpasning av bolig

Kommunen kan innvilge startlån til tilpasning av boligen. Tilpasningen skal føre til at husstanden får en bolig som fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller funksjonshemming.

Prisoverslag/tilbud må foreligge.

Tilpasning må være nødvendig for at søker skal kunne bli boende i boligen. Den må være av begrenset art og gjelde enkle utbedringsarbeider. Bodø kommune gir ikke startlån til boliger som har behov for større utbedringsarbeider. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som tilpasning.

• Oppføring av bolig

Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

• Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre boliglån dersom dette resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen. Reetablering ved skifte/skilsmisse/oppløsning av samboerskap.

• Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi en skriftlig bekreftelse (tilsagn) på at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor en bestemt beløpsramme. Tilsagnet er gyldig i seks måneder. Tilsagnet kan forlenges etter ny vurdering.

5. Hva/hvem det ikke normalt gis startlån til

- Refinansiering av annen gjeld enn boliglån. Husbankens retningslinjer gir rom for lån til annen gjeld enn boliglån dersom man står i fare for å miste boligen.
- Kjøp eller utbedring av ideelle andeler. Eiendommen må seksjoneres.
- Kjøp og/eller utbedring av landbrukseiendommer.

- Søkere som tidligere har mottatt startlån og etableringslån.
- Søkere som har gjeld til kommunen på grunn av tidligere mislighold av boliglån og/eller boligtilskudd.
- Søkere som har økonomiske mislighold av leieforhold i kommunale boliger.
- I vurderingen vil det også legges vekt på betalingsmislighold overfor andre kreditorer.
- Personer som har søkt om gjeldsordning eller har inngått gjeldsordningsavtale i henhold til gjeldsordningsloven av 17.07.92. vil det ikke gis startlån til.

6. Låneutmåling – finansiering

Startlån skal bare gis til søkere som ikke får finansiert lån på det ordinære kredittmarkedet.

• Fullfinansiering/delfinansiering

Kommunen kan fullfinansiere boligen med startlån. Dette vil omfatte søkere med varig lave inntekter og som ikke oppnår finansiering i det private kredittmarkedet. Startlån kan også gis i kombinasjon med lån i privat bank, dersom det er særlige behov for dette. Hovedregel ved delfinansiering vil være en fordeling: 85 % lån i bank og 15 % startlån ved kommunen.

• Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd

I særskilte tilfeller kan kommunen fullfinansiere boligen med startlån i kombinasjon med boligtilskudd. Dette gjelder særlig vanskeligstilte husstander med varig lav trygd.

• Kjøpsomkostninger

Kjøpsomkostninger kan inkluderes i startlånet.

7. Rente- og avdragsvilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår.

Normalt gjelder følgende vilkår:

- Husbankens rente/ flytende eller fast rente + margin 0,25%
- Nedbetalingstid vil være avhengig av lånets størrelse.
- Mulighet for inntil 8 års avdragsfrihet ved **særskilte behov**.
- 12 terminer pr år.
- Etableringsgebyr, tinglysningsgebyr og termingebyr kommer i tillegg.

8. Sikkerhet for lånet

Lån fra kommunen gis som gjeldsbrevlån som er sikret med pant i den bebygde eiendom eller rettigheter i slik eiendom.

9. Overføring av lån til ny pantesikkerhet

Lånet kan som regel ikke overføres til ny pantesikkerhet. I særlige tilfeller når husstanden pga. funksjonshemming eller familieførøkelse har behov for en annen bolig kan kommunen samtykke til en slik overføring. Det forutsettes av at gevinsten ved salg av bolig benyttes som egenkapital i forbindelse med anskaffelse av den nye boligen.

10. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes det kontor som har truffet vedtaket.

Klageinstans er Klient og klagenemnden i Bodø kommune. Klagefrist er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram.

11. Andre bestemmelser

Når særlige grunner taler for det kan Bodø kommune dispenseres fra ovennevnte retningslinjer.