

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV STARTLÅN OG TILSKUDD I ÅMLI KOMMUNE.

Revidert 05.08.2024.

Gjeldende fra 01.10.2024

01. INNLEDNING

Retningslinjene tar utgangspunkt i føringer fra husbanken herunder forskrift om startlån.

02. VIRKEOMRÅDE

Retningslinjene skal legges til grunn for behandling av søknader om startlån og tilskudd i Åmli kommune. Innbyggere i Åmli skal prioriteres dersom midlene til startlån og tilskudd er begrensede.

03. FORMÅL MED STARTLÅNSORDNINGEN

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Åmli kommune kan gi startlån til å

- kjøpe bolig, både til topp- eller fullfinansiering
- refinansiere dyre lån for å beholde boligen
- utbedre og tilpasse bolig

Finansieringen skal bidra til gode og ulike løsninger for personer som er langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet, slik at disse kan bo trygd og godt.

04. HVEM KAN FÅ STARTLÅN?

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren

- a. forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- b. har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

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

- a. 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
- b. husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- c. boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet

- d. lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponible boliger

05. HVEM KAN FÅ TILSKUDD?

Kommunen har begrensede midler til tilskuddsordningen, slik at det må vises en stort skjønn før en innvilger denne type søknader.

Ordningen blir regulert etter lov om bostøtte og kommunale bostedtilskudd §§ 14, 15.

- Tilskudd til etablering i eget bosted for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Tilskudd til tilpassing av bolig for personer med behov for tilpasset bolig.

Ordningen gjelder personer med lav inntekt og personer med langvarige økonomiske problemer skal prioriteres og bør gis i de tilfellene der startlån ikke er tilstrekkelig grunnet lav inntekt eller høye boutgifter.

06. HVA KAN DET GIS STARTLÅN TIL?

Kommunen kan gi lån til

- a. kjøp av bolig
- b. utbedring og tilpasning av bolig
- c. oppføring av ny bolig
- d. refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Startlån kan benyttes til å refinansiere gjeld innenfor boligens verdi. Det betyr at lånebeløp ikke kan overstige boligens verdi. Refinansieringen gis som hovedregel bare en gang.

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

07. VEDTAK

Begrunnet vedtak om startlån fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioriteringer av bestemte målgrupper og andre relevante politiske vedtak. Alle vedtak skal inneholde lånevilkår, informasjon om klageadgang/klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til. Alle vedtak om innvilgelse skal inneholde vedlegg som viser den økonomiske analysen som ligger til grunn for vedtaket. Vedtak om avslag skal være godt begrunnet. I tillegg skal det så langt som mulig inneholde økonomiske råd og veiledning.

08. BEREGNE BETJENINGSEVNE PÅ STARTLÅN

Kravet til betjeningsevne for startlånet, innebærer at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene over tid og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Kravet til betjeningsevne for startlån er ikke det samme som bankenes krav til betjeningsevne etter utlånsforskriften. Statens institutt for forbruksforskning (SIFO) referansebudsjett kan være nyttig som referanse for å sette opp et budsjett, men må tilpasses til den enkelte husstands økonomiske situasjon og faktiske forbruk.

09. KLAGEBEHANDLING

Når søker har fått avslag og klager på vedtaket, skal NAV ta en vurdering om avslaget skal opprettholdes eller om det skal gjøres et omgjøringsvedtak.

Dersom avslaget opprettholdes, sendes saken til saksbehandler utenfor enhet habilitering og ressurs.

Ny saksbehandler forbereder saksutredning før denne sendes over til klageutvalget. Klageutvalget i Åmli kommune er formannskapet.

10. TAP

For startlån har kommunen tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pant. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

11. KOMMUNENS FORKLARINGSPLIKT

I tillegg til generell veiledningsplikt, har kommunen også plikt til å forklare lånesøkerne hva det innebærer å ta opp startlån. Det betyr at kommunen minst må ha en samtale med søker før innvilgelse av lån. Dersom saksbehandler vurderer at det er et klart avslag på søknaden, kan det gjøres unntak fra regelen om samtale.

Temaer til samtalen bør være:

- Konsekvenser ved valg av fast eller flytende rente, overkurs og underkurs ved fast rente
- Nedbetalingstid og fordeling av renter og avdrag i terminbeløpet
- Månedlige utgifter på lånet og andre faste utgifter i ny bolig sammenliknet med dagens husleie
- Låntakers ansvar for eventuell restgjeld etter salg av boligen
- Manglende betaling på lånet kan føre til at boligen blir tvangssolgt

Mange startlånmottakere har behov for oppfølging etter innflytting. Dersom kommunen skal innvilge startlån til familier som per i dag ikke oppfyller de ordinære kravene til betjeningsevne (forskriftens § 6), kan det være behov for særlig oppfølging. Åmli kommune skal vurdere hvilken bistand som skal gis, og det kan være flere kommunale tjenestetilbud som må koordineres. Dersom lånsøker ikke har betjeningsevne, må søknaden avslås f. pkt 5 – behandle søknader i veileder for startlån.

12. AVGJØRELSESMYNDIGHET

Kommunedirektøren eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjene.

13. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Kommunens retningslinjer skal være i samsvar med forskriften på startlån. Det betyr at forskriften setter en ytre ramme for hvem som kan få startlån, hva kommunen kan gi startlån til og hvilke avtalevilkår kommunen kan bruke.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere retningslinjene ved endring og revidering av forskriften om startlån. Kommunedirektøren gis også fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioriteringer av målgrupper for tildeling av startlån og andre retningsgivende rutiner. Jfr. vedtak i Åmli kommunestyre 25.10.2018 i sak 18/47.