

Retningslinjer for tildeling av startlån i Osen kommune:

Med hjemmel i forskrift om startlån fra Husbanken av 21. desember 2015 nr. 1851 § 5-2, gjeldende fra 06.11.20

Osen kommune ønsker å bruke startlån som et virkemiddel for gjennomføringen av en boligpolitikk der det overordnede målet er at flest mulig skal kunne få gode og stabile boforhold. Hovedformålet med startlån er å sikre at husstander som ellers ikke har mulighet til å skaffe seg egen, eid bolig, kan få mulighet til en stabil og varig boligetablering gjennom kjøp av egen bolig.

Hvem kan få startlån

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

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.

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

Uavhengig av vurderingene etter annet ledd 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 boustiftene, 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 eller
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Hva det kan gis lån til

Kommunen kan gi lån til:

- a) kjøp av bolig,
- b) utbedring og tilpasning av bolig,
- c) oppføring av ny bolig og
- d) refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

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

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

Rente- og avdragsvilkår

Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Startlån har en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunene innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år.

Kommunen kan påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader.

Sikkerhet for lånet og dekning av tap

Startlån fra kommunen skal sikres med pant i boligen eller adkomst dokumenter til boligen.

Klageadgang

Det er klageadgang etter forvaltningslovens (fvl.) regler på kommunens vedtak om tildeling, utmåling av startlån og på avvisning og avslag på søknader om startlån, jf. fvl. § 28.

Behandling av søknader om startlån i Osen kommune

Ved søknad om startlån skal Husbankens elektroniske søknadsløsning benyttes. Lånesøker skal vedlegge den dokumentasjon som følger av søknadsløsningen.

Administrasjonen vurderer søknaden med aktuell dokumentasjon vedlagt. Søker må kunne dokumentere hva husstanden kan betale samlet, og være i stand til å betjene renter og avdrag på lån. I tilfeller hvor søker har førsteprioritetslån i bank, bør lånevedtaket i kommunen synliggjøre hvor stort førsteprioritetslånet er.

Kommunen skal innhente og kontrollere opplysninger som er nødvendige for å behandle søknader om startlån og ved utbetaling av startlån. Administrasjonen vurderer søknad med aktuell dokumentasjon vedlagt. Søker må kunne dokumentere hva husstanden kan betale samlet, og være i stand til å betjene renter og avdrag på lån. I tilfeller hvor søker har førsteprioritetslån i bank, bør lånevedtaket i kommunen synliggjøre hvor stort førsteprioritetslånet er.

Administrasjonen har veiledningsplikt overfor søkerne på startlån, og skal fraråde låneopptak ved tvilstilfeller. Administrasjonen skal understreke viktigheten av at søkerne gjør en god vurdering av boligens kvalitet før kjøp, og at det gjøres en vurdering av ev. behov for vedlikehold/rehabilitering, gjerne ved bruk av fagkompetanse.

Søknader om startlån behandles av rådmannen, jf. delegasjonsreglement vedtatt av Osen kommunestyre 18.09.2019.

Kommunens ev. låneopptak til startlån behandles av kommunestyret i forbindelse med den årlige budsjettbehandlingen.