

# Retningslinjer for startlån- og tilskuddsmidler

Vedtatt i kommunestyret 07.05.2024

## 1. Startlån

### 1.1 Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarig boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den i henhold til forskrift om lån fra Husbanken § 5-1.

Startlån er et lånetilbud for de som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Nasjonale boligstrategi, lov og forskrift om lån fra Husbanken og Rana kommunes boligstrategi ligger til grunn for tildeling av startlån.

### 1.2 Hvem kan få startlån?

Startlån skal tildeles etter behovsprøving til følgende målgrupper:

- barnefamilier som har behov for en stabil og trygg bolig
- personer med særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- andre økonomisk vanskeligstilte

De mest vanskeligstilte blir prioritert når utlånsmidlene er begrenset. Det gis som hovedregel ikke startlån til studenter.

### 1.3 For å få startlån må du:

- være fylt 18 år
- dokumentere husstandens inntekter og utgifter
- kunne nedbetale renter og avdrag på lånet
- som hovedregel ha fast inntekt, varig trygd eller utsikt til varig trygd
- ha oversikt over gjeld og personlig økonomi
- som hovedregel skal du først undersøke om du får lån i bank
- ha lovlig oppholdstillatelse i Norge
- boligen skal ligge i Rana kommune og søker skal stå som eier av boligen
- startlån gis som gjeldsbrevlån
- det tas sikkerhet i fast eiendom eller i andelsleilighet innenfor markedsverdi

### 1.4 Hva kan startlån benyttes til?

- kjøp av nøktern og rimelig helårsbolig i Rana kommune, herunder selveierbolig eller borettslagsleilighet.
- ved bygging av bolig skal hovedlån gis av ordinær kredittinstitusjon eller Husbanken med startlån som delfinansiering.

- utbedring eller tilpasning av bolig.
- refinansiering av gjeld for å beholde egen bolig.

Startlån kan bli overført til annen bolig dersom søker fyller vilkårene og kan dokumentere at det er nødvendig.

### 1.5 Hvor mye kan du få i lån?

- søkeren må kunne nedbetale boutgifter over tid.
- størrelse på startlånet vil variere ut fra betalingsevne og behov.
- SIFO-satser (livsoppholdssats) og individuelt skjønn legges til grunn ved vurdering av låntakerens betalingsevne.
- hvis kjøpesum overstiger boligens verdi med 10 prosent, kan ikke startlån benyttes. Med boligens verdi menes taksten eller verdivurderingen som foreligger nært salgstidspunktet. Som hovedregel skal takst/verdivurdering av boligen ikke være eldre enn 6 måneder. Kan fravikes ved særlig behov.
- ved kjøp av bolig utover markedsverdi, kan det gis lån til dekning av omkostninger og gebyrer.
- Deler av søkers egenkapital skal som hovedregel benyttes til det formålet det søkes finansiering for. Det åpnes for unntak etter individuell vurdering i henhold til Dekningsloven § 2-5.
- for særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med tilskudd til etablering og/eller tilpasning av bolig.

### 1.6 Inntektsgrense for mottakere av startlån

Husstand	Inntektsgrense*
Enslig	4,5 x grunnbeløp
Enslig med ett barn	5 x grunnbeløp
Enslig med to eller flere barn	5,5 x grunnbeløp
Par	8 x grunnbeløp
Par med ett barn	8,5 x grunnbeløp
Par med to eller flere barn	9 x grunnbeløp

\*Husstandens inntekt regnes ut fra dagens løpende brutto lønnsinntekt, trygdeytelser og eventuelle bidragsytelser. Grunnbeløpet i folketrygden skal følges. Denne beregnes årlig.

Inntektsgrensen kan fravikes ved særlig behov, basert på en individuell vurdering.

### 1.7 Vedtak om lån

Når søknaden er vurdert gjør kommunen et vedtak om startlån. I vedtaket står det hvilke krav boligen må tilfredsstillere. Dersom boligen ikke tilfredsstillere kravene i vedtaket, utbetales ikke startlån. Tilbudet om startlån må benyttes innen 3 måneder etter vedtaket er gjort. Utvidelse av tidsfristen kan vurderes ved behov.

Ved kjøp av bolig med fellesgjeld må totalbeløpet av kjøpesum og fellesgjeld være under vedtatt beløp. Hvis søker ikke har en bestemt bolig de søker startlån på, kan kommunen gi lån inntil et bestemt beløp.

### 1.8 Lån til utbedring/tilpasning av bolig

Kommunen kan innvilge lån til nødvendig utbedring/tilpasning av bolig. Tilpasningen skal føre til at husstanden får en bolig som fungerer godt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Utbedring og tilpasning av boligen skal utføres av fagfolk. Anbud på utbedring skal innhentes. Lånet utbetales etter at faktura på utført arbeid og materiell, er lagt fram. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring/tilpasning.

### 1.9 Lån til refinansiering

Startlån kan brukes til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at søker kan bli boende i boligen og punktene i 1.3 er oppfylt. Det innvilges ikke refinansiering dersom søkers totale gjeldsmengde er større enn 90 % av markedsverdi på bolig. Grunnlaget for refinansiering må være at det har skjedd uforutsett endring i husstandens økonomiske situasjon. Som hovedregel gis det startlån kun en gang til refinansiering av gjeld.

#### 1.10 Rente- og nedbetalingsvilkår

- startlån gis med utgangspunkt i Husbankens gjeldende rente- og nedbetalingsvilkår, med et tillegg til dekning av administrative kostnader
- startlån gis normalt med en nedbetalingstid på opptil 30 år og i særlige tilfeller opp til 50 år
- det er mulighet for å inngå fastrenteavtale på inntil 20 år.
- I særlige tilfeller kan søker få inntil 8 års avdragsfrihet basert på en individuell vurdering.

## 2. Tilskudd til kjøp og tilpasning av bolig

### 2.1 Formål

Tilskuddsmidler skal:

- hjelpe enkeltpersoner med langvarig lav inntekt eller nedsatt funksjonsevne, til å kjøpe egen bolig
- gis til tilpasning i egen bolig
- gis til nødvendig refinansiering for å beholde boligen

Nasjonale boligstrategi, lov og forskrift om bostøtte og kommunalt boligtilskudd og Rana kommunes boligstrategi ligger til grunn for tildeling av tilskuddsmidler.

### 2.2 Hvem kan få tilskudd?

- personer med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin
- eldre som ønsker å tilpasse boligen sin for å kunne fortsette å bo hjemme
- barnefamilier som har behov for en stabil og trygg bolig
- husstander med langvarig og dårlig økonomisk situasjon
- husstander som ikke får støtte fra andre offentlige ordninger

Tildeling gjøres etter vurdering av personlig økonomi. Barnefamilier har høy prioritet.

### 2.3 For å få tilskudd må du:

- ha boligsosiale utfordringer
- som hovedregel ikke ha fått tilskudd tidligere
- som hovedregel ha sikkerhet i bolig

Tilskudd på inntil kr 40 000 kan innvilges uten sikkerhet i bolig.

## 2.4 Utbetaling av tilskudd

- tilskuddet blir utbetalt når boligen er overtatt, prosjekt er ferdigstilt og søker har dokumentert at kostnader er påløpt og/eller fakturert
- tilskuddet kan bli krevd tilbakebetalt helt eller delvis dersom forutsetningene for tildeling ikke overholdes eller faller bort
- overdras bolig til ny eier i tilskuddets avskrivningsperiode, vil gjenstående tilskudd bli krevd tilbakebetalt. Omgjøring til rente- og avdragspliktig lån kan eventuelt vurderes. I særlige tilfeller, for eksempel ved salg av bolig som fører til tap, kan kravet om tilbakebetaling av tilskudd bli frafalt.
- ved tilpasning av utleiebolig skal det vurderes om det er rimelig at utleier bærer kostnadene helt eller delvis. Tilskuddet innvilges til søker, ikke til utleier.
- tilbud om tilskudd forutsetter at det er tilgjengelige midler som kan tildeles.

## 2.5 Avskrivning av tilskudd

- tilskudd til etablering reduseres med 5% per fullført år fra utbetalingsdato. Pant slettes etter 20 år
- tilskudd til tilpasning reduseres med 10% per fullført år fra utbetalingsdato. Pant slettes etter 10 år
- bevilget tilskudd under kr 40 000 avskrives umiddelbart

## 2.6 Avsetning i tapsfond

Tilskuddsmidler kan settes av til tapsfond etter behov. Tapsfond skal sikre kommunen mot økonomiske tap i forbindelse med utlån av startlån.

# 3. Tilskudd til utredning og prosjektering

## 3.1 Formål

Gi søkere mulighet til å utrede og prosjektere økt tilgjengelighet i boliger.

## 3.2 Hvem kan få tilskudd til utredning og prosjektering?

Personer med behov for tilpasset bolig på grunn av nedsatt funksjonsevne.

## 3.3 For å få tilskudd til utredning og prosjektering gjelder disse vilkår:

- tilskudd til utredning gis som hovedregel bare til eksisterende boliger. Tilskuddet kan benyttes til enkle undersøkelser av bolig, blant annet atkomst til bolig, beskrivelser av den tekniske tilstanden, arealbehov, muligheter og begrensninger og økonomisk overslag. Tilskudd til utredning kan dekke kostnader med inntil kr 20 000 per sak
- tilskudd til prosjektering kan gis til både nye og eksisterende boliger. Tilskuddet kan gis til dekning av kostnader for faglig bistand til prosjektering, det vil si til arkitektonorar eller liknende. Tilskudd kan også gis til prosjektering av velferdsteknologi. Tilskudd til prosjektering kan dekke kostnader med inntil kr 20 000 per sak
- det kan i særlige tilfeller gis høyere tilskudd. I tilfeller hvor tilskudd går ut over standardsatsene, skal søkers økonomi vurderes
- utredning og prosjektering skal utføres av fagkyndig og det skal leveres faktura før utbetaling av tilskuddsmidlene

# 4. Generelt for alle ordninger

#### 4.1 Du kan klage

Forvaltningsloven gir deg adgang til å klage på vedtak om startlån og tilskuddsmidler.

Hvis klagen ikke fører fram hos saksbehandler, blir klagen sendt til kommunens klageorgan som er Rana formannskap.

#### 4.2 Andre bestemmelser

Retningslinjene for startlån og tilskuddsmidler revideres minst en gang i løpet av hver kommunestyreperiode.