



Saksframlegg

Revidering av retningslinjer for startlån i Søgne kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
16/15	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	05.05.2015
24/15	Tjenesteutvalget	13.05.2015
19/15	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	19.05.2015
47/15	Formannskapet	20.05.2015
	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til vedtak:

Retningslinjer for startlån i Søgne kommune oppheves.

Saksprotokoll i Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 05.05.2015

Behandling:

Vedtak:

Da Bente Hamre ikke var tilgjengelig for å kunne svare på spørsmål på møtet, ønsker råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, et ekstraordinært møte før saken skal opp i formannskapet. Utvalgssekretær inviterer Bente Hamre på neste møte, for å svare på spørsmål om revidering av retningslinjer for startlån i Søgne kommune.

Saksprotokoll i Tjenesteutvalget - 13.05.2015

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Retningslinjer for startlån i Søgne kommune oppheves.

**Saksprotokoll i Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne -
19.05.2015****Behandling:****Vedtak/innstilling:****Bakgrunn for saken:**

Startlånsordningen ble innført 1. januar 2003 som en fornying og videreføring av tidligere etableringslån. Startlån fra kommunene har vært en løsning for husstander som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet. Kommunen fastsetter årlig lånebehovet og søker Husbanken om overføring av midler. Startlånordningen er forankret i kommunene da nærhet til innbyggerne er sterkt vektlagt. Med innlånet fra Husbanken for videre utlån medfølger føringer på hvordan midlene skal benyttes. Innenfor disse føringene er det opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån skal innvilges, og hvor stort lånet blir. 28.02.13 ble lokale retningslinjer for Startlån i Søgne kommune vedtatt.

Saksutredning:

01.04.2014 trådte det i kraft en ny forskrift om startlån. En tydelig avgrensning er vedtatt når det gjelder førstegangsetablere. Tidligere har denne gruppen kommet inn under retningslinjene for tildeling av startlån, men utelukkes nå med den nye forskriften. Formålet med de nye bestemmelsene er at ordningen skal målrettes mot personer med langvarige bolig- og finansieringsproblemer. Den nye forskriften innebærer at en del må spare mer før de kan kjøpe sin egen bolig. I 2014 styrket regjeringen ordningen med Boligsparing for ungdom. (BSU), og mener at dette kan bidra til å hjelpe unge inn på boligmarkedet. For mange førstegangsetablere betyr dette mange år med sparing til egenkapital. Et alternativ som har blitt tatt opp med Husbanken er å fortsette innvilgelsen av startlån til førstegangsetablere. Kommunene er pålagt å rapportere på individnivå til Husbanken, og de varsler at hvis kommunene ikke følger forskriften vil søknaden om innlån bli avslått.

Husbankens viktigste oppgave vil fortsatt være å bidra til at vanskeligstilte kan etablere seg og bli boende i egnet bolig. Startlånordningen etter 01.04.2014 vil være mer tydelig, og være rettet mot personer som over et lengre tidsperspektiv kan anses som vanskeligstilte. Dette kan være lavtlønnede, enslige forsørgere, flyktninger, utviklingshemmede og husstander som har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer.

Husbanken har tidligere åpnet opp for at hver enkelt kommune kan fastsette egne retningslinjer. Med den nye forskriften er det fortsatt mulighet for dette, men Husbanken anbefaler imidlertid at kommunene ikke har egne retningslinjer. Fra og med 01.04.2014 foreligger det fra statlig hold klarere føringer på bruk av startlån enn tidligere. Husbanken anbefaler derfor at kommunen ikke vedtar flere begrensninger på hvordan man kan løse enkelthusstanders boligbehov.

Etter april 2014 har Søgne kommune praktisert saksbehandling av startlån både etter lokale og statlige føringer. Med bakgrunn i dette anbefaler administrasjonen at Husbankens anbefalinger blir fulgt, og derfor forslås de lokale retningslinjene opphevet. På denne måten vil kommunen stå noe friere til å finne løsninger i de enkelte sakene, og i større grad bidra til at flere kan få en varig løsning på sitt boligbehov ved bruk av startlån og kommunal bistand.

Et alternativ til oppheving av lokale retningslinjer vil være en omfattende omgjøring av nåværende retningslinjer. Disse bør i så fall være vide og i utgangspunktet gi færrest mulig begrensninger, et slikt alternativ bør veies opp mot hvilke nytte kommunen vil ha av disse retningslinjene.

Rådmannens merknader:

Ingen merknader.

Endringer pr. 11.05.15

Forskrift vedlagt.

Vedlegg

1 Forskrift om startlån fra Husbanken

Forskrift om startlån fra Husbanken

Dato	FOR-2014-03-12-273
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Publisert	I 2014 hefte 3
Ikrafttredelse	01.04.2014
Sist endret	
Endrer	FOR-2004-12-22-1759
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-2009-05-29-30-§1
Kunngjort	18.03.2014 kl. 15.35
Rettet	
Korttittel	Forskrift om startlån fra Husbanken

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 12. mars 2014 med hjemmel i lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1 fjerde ledd.

§ 1. *Formål*

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

[↔ Del paragraf](#)

§ 2. *Långiver*

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til enkeltpersoner.

[↔ Del paragraf](#)

§ 3. *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:

- forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- 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:

- 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 eller
 - d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

⇌ Del paragraf

§ 4. 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.

⇌ Del paragraf

§ 5. Prioriteringer

Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet.

⇌ Del paragraf

§ 6. Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkår for lån fra Husbanken til kommunene er regulert i forskrift 25. mai 2011 nr. 550 om rente- og avdragsvilkår for Husbanken.

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. Det forutsettes da at:

- a) det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt,
- b) det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstillter husstandens behov over lang tid,
- c) det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet og
- d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

Vilkåret i annet ledd bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt. Vilklårene i annet ledd bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

Kommunen gis anledning til å påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene

til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

Kommunene står fritt til å tilby gunstigere rente- og avdragsvilkår, blant annet andre nedbetalingsplaner. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

☞ Del paragraf

§ 7. Sikkerhet for lånet og dekning av tap

Lån fra Husbanken gis som gjeldsbrevslån. Startlån fra kommunen skal sikres med pant i boligen eller adkomstdokumenter til boligen.

Kommunene har 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.

☞ Del paragraf

§ 8. Klageadgang

Det er ikke klageadgang på Husbankens avgjørelse om lån til kommuner.

Det er klageadgang etter forvaltningslovens regler på kommunens vedtak om tildeling, utmåling av startlån og på avvisning og avslag på søknader om startlån.

☞ Del paragraf

§ 9. Oppfølging og kontroll

Kommunene skal innhente og kontrollere opplysninger som er nødvendige for å behandle søknader om startlån og ved utbetaling av startlån.

Kommunene skal rapportere til Husbanken om bruken av midlene i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken.

☞ Del paragraf

§ 10. Retningslinjer

Husbanken kan fastsette nærmere retningslinjer om beregning av tap som staten skal dekke, jf. § 7. Husbanken kan også gi retningslinjer om saksbehandling og administrering av startlån.

Kommunene kan fastsette eget regelverk i samsvar med forskriften. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

☞ Del paragraf

§ 11. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. april 2014. Fra samme dato oppheves forskrift 22. desember 2004 nr. 1759 om startlån fra Husbanken.