

Retningslinjer for tildeling av startlån og tilskott til etablering

Formål:

Startlån skal bidra til at personar med langvarige bustadfinansieringsproblem kan skaffa seg og behalda nøkterne og eigna bustadar. Med nøktern meinast bustad som er nøktern i standard og storleik og som dekker husstanden sitt behov, samstundes som bustaden er rimeleg i høve til lokalt prisnivå.

Husstandar med etableringsproblem er husstandar som har behov for heil eller delvis finansiering frå kommunen. Finansieringa skal gje husstanden stabile butilhøve. Startlån kan også innvilgast til refinansiering der det mogleggjer at husstanden kan bli buande i bustaden.

Startlån kan òg innvilgast til tilpassing og utbetring av bustad der bustaden ikkje er eigna for husstanden.

Etableringstilskott kan saman med startlån tildelast varig økonomisk vanskelegstilte husstandar for at desse kan få moglegheit til å skaffa seg eigna og nøktern bustad.

Tilskot kan også innvilgast til naudsynte tilpassingar grunna redusert funksjonsevne.

Startlån, etableringstilskott og tilskott til tilpassing og utbetring er behovsprøvd, der økonomiske, bustadmessige, sosiale og helsemessige tilhøve vert lagt til grunn.

Kven kan få lån:

Målgruppa for startlån er dei som ikkje kan få lån eller ikkje får tilstrekkeleg lån i ordinære finansinstitusjonar. Dette kan til dømes vere:

- Økonomisk vanskelegstilte husstandar
- Barnefamiliar
- Einslege forsørgjarar
- Personar med nedsett funksjonsevne
- Flyktningar (kan søkje utan å vere norsk statsborgar, men må ha gyldig opphaldsløyve)
- Personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag
- Søkjarar med særskilte sosiale eller helsemessige utfordringar som manglar eigna bustad.
- Husstandar med langvarige problem med å finansiera eigd bustad (ca 5 år som utgangspunkt)

Unge i etableringsfase er i utgangspunktet ikkje i målgruppa dersom dei ikkje samstundes fell inn under ei av disse gruppene. Manglande eigenkapital er i seg sjølv ikkje grunnlag for innvilging av søknad om startlån og etableringstilskot.

Ordninga er behovsprøvd, og det skal gjerast ei konkret og individuell vurdering i kvar sak.

Dei mest vanskelegstilte skal prioriterast. Unntak kan mellom anna gjerast for husstandar med barn, eller særlege sosiale eller helsemessige utfordringar, og omsynet til å sikra ein trygg, god og stabil busituasjon talar for det. Unntak kan òg gjerast der startlån/tilskott bidrar til betre utnytting av kommunale utleigebustader.

Kriterie/vilkår:

Det er eit vilkår at husstanden sitt inntektspotensiale vert nytta så langt det er mogleg, og at brutto årsinntekt er under rettleiande grense. Øvre inntektsgrenser for startlån og tilskott vert fastsatt med utgangspunkt i grunnbeløpet (G) til folketrygda og vert regulert ein gong å året. Tal i parentes er inntektsgrense for 2020.

Husstand	Vegleiane øvre inntektsgrense startlån
1 vaksen	4G (400 000)
1 vaksen + 1 born	5G (500 000)
1 vaksen + 2 born	5,75G (575 000)
1 vaksen + 3 eller fleire born	6,25G (625 000)
2 vaksne	5,5G (550 000)
2 vaksne + 1 born	6,5G (650 000)
2 vaksne + 2 born	7,25G (725 000)
2 vaksne + 3 eller fleire born	7,75G (775 000)

*Inntektsgrenser som her er nytta er same grenser som Bergen kommune nyttar. Oppdatert 18.08.20.

Husstanden si inntekt må vera stabil og kjend fram i tid, og husstanden må ha tilstrekkeleg beteningsevne for bustadlån etter at utgifter til livsopphald og andre utgifter er dekkja.

Det er eit vilkår at husstanden sitt sparepotensial er blitt nytta.

Krav til langvarigheit og utnytting av sparepotensial er hovudregel ved definisjon av målgruppa for startlån.

Kommunen tilbyr heil- eller delfinansiering. Eventuelle moglegheiter for lån i privat finansieringsinstitusjon skal nyttast først. Bustaden må ligga i Austevoll kommune og vere godkjend som heilårsbustad. Startlån vert gjeve som annuitetslån.

Lånekriterie:

Startlån vert innvilga til erverv av eigna og nøktern bustad jf. Forskrift om startlån fra Husbanken § 4. Bustadens verdi/kjøpesum bør ikkje overstige **kr. 2.750.000,-** (inkludert eventuell andel i fellesgjeld), der maksimalt **kr. 2.500.000,-** bør finansierast med låneopptak. Kjøpesum skal ikkje overstige takst/prisantydning med meir enn 15 %. (tilsvarande grenser som Bergen Kommune). Kjøpesum vert òg vurdert i høve til husstanden sin storleik.

Det er ein føresetnad at låntakar bur/skal bu i bustaden. I særskilte tilfelle kan ein søkje om å få leige ut bustaden i ein avgrensa periode, til dømes ved studiar, langvarig sjukdom/behandling med meir.

Det er ein føresetnad at eigenkapital over kr. 50.000,- vert nytta til kjøp av bustaden. Dersom søkjar eig annan eigedom skal det vurderast om denne kan seljast og midlane nyttast som eigenkapital.

Startlån kan nedbetalast over inntil 30 år. I særskilte høve kan lån innvilgast med opp til 50 års nedbetalingstid. Det må gjerast ei skatteutmåling for skattereduksjon som følgje av auka rentebelastning. Dersom søkjar har faste utgiftar som vert avslutta i nær framtid kan det vurderast ein avdragsfri periode i startfase.

Renta følgjer Husbanken sin rentefot tillagt 0,25 % til dekning av omkostningar i samband med sakshandsaming og låneforvaltning. Etableringsgebyr vert fastsett av låneforvaltar (Lindorff), dette gebyret er for tida sett til kr. 2.027,-.

Tilskott til erverv av bustad eller i samband med refinansiering er rente- og avdragsfritt, og vert nedskrive med 5 % pr. heile år (utbetalingsdato) som låntakar bur i bustaden.

Tilskott til tilpassing vert nedskrive med 10 % pr. heile år.

Refinansiering:

Refinansiering med startlån kan innvilgast til alle typar gjeld der det kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin.

Vilkår:

- Lån må sikrast med pant innafor bustaden sin verdi. All usikra gjeld bør inkluderast.
- Søknaden skal avslåast der kommunen ser at lånesøkjar truleg ikkje vil klare framtidige betalingsforpliktelsar
- Husstanden må stå i fare for å mista bustaden på tvangssal
- Refinansiering ved startlån vert som hovudregel berre gjeve 1 gong
- Lån med salspant i bil inkluderast som hovedregel ikkje i refinansieringa. Det kan gjerast unntak der bil er naudsynt for å oppretthalda inntekt, og refinansieringa elles ikkje vert mogleg.

Søkjar må sjølv innhenta dokumentasjon og skaffa oversikt over all gjeld. Dersom søkjar har behov for hjelp til å kartlegga gjeld kan han/ho kontakta den økonomiske rådgjevingstenesta ved NAV Austevoll. Det må framleggast panteattest som viser kva heftelsar som ligg på eigedommen og kva prioritet desse har.

Tilskott til etablering:

Formålet med tilskott til etablering er å bidra til at husstandar som er varig økonomisk vanskelegstilt skal kunna erverva nøktern og eigna bustad. Tilskott til etablering er behovsprøvd. Tilskott føreset at husstanden har inntekt under rettleiande inntektsgrensar. I vurderinga skal det med anna leggast vekt på om potensialet for lengre nedbetalingstid på startlån er godt nok nytta. Det skal leggast vekt på at husstanden sin situasjon er av langvarig karakter.

Husstand	Vegleiane øvre inntektsgrense etableringstilskott
1 vaksen	3,25G (325 000)
1 vaksen + 1 born	3,75G (375 000)
1 vaksen + 2 born	4,25G (425 000)
1 vaksen + 3 eller fleire born	4,75G (475 000)
2 vaksne	4G (400 000)
2 vaksne + 1 born	4,5G (450 000)
2 vaksne + 2 born	5G (500 000)
2 vaksne + 3 eller fleire born	5,5G (550 000)

*Tilsvarende inntektsgrense som Bergen kommune nyttar. Oppdatert 18.08.20

Livsopphaldssatsar:

Livsopphaldssatsar til bruk for utmåling av beteningsevne vert basert på gjeldsordningslova sine rettleiande satsar for livsopphald. Desse satsane inkluderar utgifter til straum (oppdatert 18.08.20).

Husstand	Sats livsopphald
Einsleg	8 989
Gift/sambuande	7 611
Skyldnar som forsørger ektefelle/sambuar	15 223
Tillegg barn:	
0-5 år	2 877
6-10 år	3 816
11 år og meir	4 818

I utmålinga vert det rekna tillegg for samvær med eigne barn utmålt etter aktuell sats og antall døgn samvær.

Dei rettleiande gjeldsordningssatsane tek utgangspunkt i SIFO (Statens Institutt for forbruksforskning) sitt standardbudsjett for forbruksutgifter. Satsane er rettleiande, og det skal gjerast ei individuell vurdering av behov for midlar til livsopphald i kvar einskild sak.

Gjeldsordningslova sine rettleiande satsar for livsopphald vert justert i tråd med konsumprisindeksen med verknad frå 01.07 kvart år.

Kjøpsprosessen/vurdering av konkret bustad:

Finansiering kan gjevast i form av anten førehandsgodkjenning (finansieringsbevis) eller godkjenning av konkret bustad. I begge tilfelle skal kvar einskild bustad vurderast konkret, og kvart bud må godkjennast av kommunen. Dersom ynskjeleg kan søkjarar be om godkjenning og høgaste akseptable bud for ein konkret bustad før visning.

Det er av særskilt betyding at bustaden sin tilstand vert vurdert nøye opp mot framtidige kostnadar i høve til naudsynte utbetringar framover i tid og vedlikehaldskostnadar. Utgangspunktet er at bustaden skal vere mogleg å bu i, og dekkja husstanden sitt behov frå kjøpstidspunktet og framover i tid.

Moment ved vurdering av bustad:

- Tilstandsrapport: Bustaden skal vere i mogleg å bu i på kjøpetidspunktet.
- TG (tilstandsgrad) 1-2 vert i utgangspunktet vurdert som akseptabelt. Ved høgare tilstandsgrad må kvart enkelt punkt vurderast konkret. Høy TG skjerper kravet til aktsomheit.
- Der bør ikkje tilkomme utgifter til større utbetringar i nær framtid da dette ikkje er lagt til grunn i vurdering av søkar sin beteningsevne og månadleg budsjett. Ein vesentleg verre tilstand enn den som er lagt til grunn kan medføra fare for at pante/lånebeløpet overstiger bustaden sin faktiske verdi.
- Det bør takast omsyn til nært føreståande endringar i husstanden slik som barn nær myndighetsalder, føreståande fødsel og andre nært føreståande endringar i husstanden. Dersom medlemmar av husstanden har helseutfordringar som medfører særskilte behov bør bustaden i størst mulig grad oppfylla desse behova på kjøpstidspunktet.
- Det må takast omsyn til særskilte tilhøve ved bustaden som kan medføra høgare løpande kostnadar enn tenkt, slik som privat brønn, høge utgifter til oppvarming med meir. Dersom det ikkje er mogleg å dokumentera slike utgifter bør dei stipulerast høgt.

I særskilte tilfelle der ein er usikker på bustanden sin tilstand vil sakshandsamar foreta synfaring, og eventuelt innhente fagpersonar med byggteknisk kompetanse etc.