

Retningslinjer for startlån i Trondheim kommune

Vedtatt i Bystyret 26/10-17

1. Formål

Startlånet skal bidra til å skaffe og sikre varige og egnede boliger for langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet jfr. gjeldende forskrift om startlån fra Husbanken.

2. Krav til søker

- a. Må være over 18 år
- b. Må ha gyldig oppholdstillatelse i Norge
- c. Må ha norsk fødsels- og personnummer, samt ha mottatt siste års skattemelding
- d. Må ha varig bosetting i Norge. Dette gjelder også ektefelle /samboer og barn
- e. Ektefeller, samboere og registrerte partnere skal søke sammen. Venner eller andre familiemedlemmer kan ikke søke sammen

3. Prioriterte grupper

Søkere med uføretrygd eller alderspensjon, søkere med funksjonshemming eller familier med funksjonshemmede barn, og barnefamilier med barn i barnehage- og grunnskolealder. Disse gis prioritet i saksbehandlingen foran andre som kan søke.

4. Inntektsgrenser for søkere

| Husstand | Bruttoinntekt | Antall G | Husstand | Bruttoinntekt | Antall G |
|---------------------------------|---------------|----------|---------------------------------|---------------|----------|
| 1 voksen uten barn | Kr. 450.000 | 4,2 | 2 voksne uten barn | Kr. 570.000 | 5,4 |
| 1 voksen med 1 barn | Kr. 540.000 | 5,1 | 2 voksne med 1 barn | Kr. 680.000 | 6,4 |
| 1 voksen med 2 barn | Kr. 600.000 | 5,6 | 2 voksne med 2 barn | Kr. 720.000 | 6,8 |
| 1 voksen med 3 barn eller flere | Kr. 640.000 | 6 | 2 voksne med 3 barn eller flere | Kr. 780.000 | 7,3 |

Med bruttoinntekt menes husstandens totale brutto skattbare inntekt.

5. Hvem kan få startlån?

Startlånet er behovsprøvd. Det skal gjøres en individuell vurdering av søkers behov for startlån.

- a. Det kan gis startlån til søkere som forventes å ha langvarige problemer med boligfinansiering

- b. Ved vurderingen skal det legges vekt på om søkeren har benyttet eventuelle muligheter til sparing innenfor sine økonomiske rammer.

Det kan gjøres unntak fra vilkårene i punkt a og b i følgende tilfeller:

- c. Søker 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
- d. Startlånet bidrar til en bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

6. Hvem kan ikke få startlån?

- a. Unge i etableringsfasen, lærlinger og studenter. Unge i etableringsfasen vurderes til å være søkere under 30 år
- b. Søkere med inntekt over inntektsgrensene
- c. Søkere med betalingsanmerkning
- d. Søkere med forventning om inntektsreduksjon og/eller økning av faste utgifter som fører til at søker ikke lenger har tilstrekkelig betjeningsevne for kredittopptak
- e. Søkere med forventning om inntektsøkning og/eller formuesøkning som fører til inntekt over inntektsgrensene og/eller gjør at søker kan oppnå finansiering i det ordinære kredittmarkedet
- f. Søkere med opphold i forbindelse med arbeid, studier etc.¹
- g. Søkere med misligholdt leieforhold og/eller låneforhold overfor Trondheim kommune som ikke er oppgjort
- h. Søkere som har oppnådd tilstrekkelig finansiering til boligformålet i det ordinære kredittmarkedet

7. Hva kan det gis startlån til?

- a. **Kjøp av bolig**
- b. **Utbedring av bolig.** Utbedringen må være nødvendig for at søkeren skal kunne bli boende i boligen. Utbedringen må også være av begrenset art og gjelde enkle utbedringsarbeider i forhold til teknisk standard. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring. Kostnadsoverslag for utbedringen må godkjennes av saksbehandler på startlån.
- c. **Refinansiering.** Husstanden må stå i fare for å miste boligen. Nåværende bolig skal være nøktern og egnet for husstanden. Ved vurdering av søknad om tildeling av startlån til refinansiering skal det legges avgjørende vekt på behovet for å beholde boligen ut fra særskilte helsemessige forhold og/eller barns spesielle behov. Refinansiering gis bare én gang.
- d. **Tilpasning av bolig.** Det kan gis startlån til tilpasning dersom et medlem i husstanden, som følge av funksjonsnedsettelse, har behov for spesialtilpasning for å kunne fungere i boligen.

¹ Oppholdstillatelse gitt etter utlendingsloven kapittel 3.

- e. **Overføring av startlån til ny bolig.** Ved salg av bolig skal startlånet som hovedregel innfris. Det kan imidlertid søkes om overføring av startlånet til kjøp av ny bolig. En slik søknad skal vurderes både ut fra behovet for ny bolig og de kriteriene som gjelder ved ordinær søknadsbehandling.
- f. **Endring av kredittakeransvar.** Ved samlivsbrudd skal den kredittakeren som blir boende igjen i boligen, søke om endring av kredittakeransvar. For at endringen skal kunne godkjennes, må den gjenværende kredittakeren oppfylle de samme kriteriene som gjelder ved ordinær søknadsbehandling.

8. Betjeningsevne

Med betjeningsevne forstås at søkerne skal disponere et beløp lik eller større enn SIFO-satsen² for husstanden, etter at alle andre utgifter som ikke dekkes av SIFO-satsen er betalt. Dette gjelder også renter og avdrag, både på løpende og nye kreditter. Ved vurdering av betjeningsevne vil det tas høyde for at søker kan betjene en høyere rente enn på innvilgelsestidspunktet for å ta høyde for renteøkninger og uforutsett inntektsnedgang. For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurdering av betjeningsevne. Leieinntekt godtas ikke som inntekt ved vurdering av betjeningsevne. Dersom søkeren har gjeldsordning skal gjeldsordningsavtalen legges ved. Dette gjelder både frivillig og tvungen gjeldsordning.

9. Krav til boligen

Det skal være en godkjent bolig i Trondheim kommune. Boligen må være egnet for husstanden når det gjelder planløsning, størrelse og søkers helsemessige situasjon. Boligen må være rimelig og ha nøktern standard. Trondheim kommune gir ikke startlån til boliger som har behov for større utbedringsarbeider.

10. Låneutmåling

Utmålingen av startlånet vil variere avhengig av søkers inntekt og betjeningsevne.

For søkere med lønnsinntekt skal startlån i utgangspunktet innvilges kun til toppfinansiering, dvs. i kombinasjon med finansiering fra private banker. Toppfinansiering tilsvarer som regel 15 % - 20 % av boligens kjøpesum. Søker skal oppnå finansiering i det ordinære kredittmarkedet, før søknad om startlån vurderes.

Startlån kan gis som eneste finansieringskilde i tilfeller der kommunen vurderer det som hensiktsmessig ut fra søkers totale økonomiske situasjon. Det er kun prioriterte grupper, i henhold til punkt 3, som kan få startlån som eneste finansieringskilde.

Dokumentavgift og lignende omkostninger knyttet til boligkjøp kan tas med som en del av startlånet. Boligkjøperforsikring og andre tilleggstenester kan ikke finansieres

² SIFO satsen utarbeides av [Forbruksforskningsinstituttet SIFO - HiOA](#) og gjenspeiler alminnelige forbruksutgifter for ulike typer hushold.

med startlån.

Dersom søker har formue som overstiger kr 50 000,- skal overskytende beløp i sin helhet benyttes som egenkapital ved finansiering av bolig. Både verdier i Norge og i utlandet, herunder oppsparte midler, arv, gave og eiendom eller lignende, regnes som formue. Ved spesielle behov, eller behov for betalte tjenester i forbindelse med flytting eller lignende i forbindelse med kjøp av bolig, så er hovedregelen at formuesgrensen kan heves i samråd med saksbehandler.

11. Sikkerhet for startlånet

Startlånet skal sikres med pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter.

Startlån til kjøp av bolig, eksklusive omkostninger, sikres med pant innenfor kjøpesum. Ved andre formål enn kjøp, skal pantet sikres innenfor boligens markedsverdi. Markedsverdien på boligen må fastsettes av en godkjent eiendomsmegler eller takstmann, og må godkjennes av Trondheim kommune.

Eventuelle foranstående heftelser kan ikke være større enn at startlånet får pant innenfor boligens kjøpesum eller markedsverdi.

Boligen skal være fullverdiforsikret.

Det godtas ikke kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet som sikkerhet for startlånet.

Ved refinansiering med startlånet kan det gis finansiering innenfor 90 prosent av boligens markedsverdi.

12. Rente- og avdragsvilkår

Startlån gis som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid.

I særlige tilfeller kan kommunen innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes da at:

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

Startlånet kan innvilges enten med flytende rente, eller fast rente med bindingstid på 5 eller 10 år. Kommunen beregner over- og underkurs ved førtidig innfrielse av fastrentelån. Det beregnes ikke høyere overkurs enn opprinnelig hovedstol på startlånet.

Kommunen har et påslag på 0,25 prosent på gjeldende rente i Husbanken til dekning

av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av startlånsordningen overstiger 0,25 prosent, kan kommunen i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

13. Andre forhold

Selv om søker fyller kriteriene for innvilgelse av startlån, kan søker få avslag dersom kommunen ikke har tilstrekkelige startlånsmidler til disposisjon. Det er en forutsetning at all søknadsbehandling skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer som omfatter startlånsordningen.

14. Søknad

Søker kan enten sende e-søknad på Husbankens hjemmesider eller benytte kommunens eget søknadsskjema for boligfinansiering. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som vurderes å ha betydning for søknadsbehandlingen. Søknader som er ufullstendige vil ikke bli behandlet.

15. Vedtak

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 informasjon om klageadgang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til. Vedtak om innvilgelse skal inneholde vedlegg som viser den økonomiske analysen som ligger til grunn for vedtaket, samt kredittvilkår. Vedtak om avslag skal være begrunnet og dersom det er mulig, inneholde økonomisk råd og veiledning.

16. Klageadgang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til gjeldende klageinstans i kommunen. Klagen sendes til den enheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt søker har mottatt vedtaket. Klagen behandles etter reglene i forvaltningsloven.

17. Avgjørelsesmyndighet og utfyllende bestemmelser

Rådmannen eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i søknader om startlån. Rådmannen gis myndighet til å justere opp inntektsgrensene i forhold til best utnyttelse av startlånsordningen.

Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide eventuelle utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av startlån og andre retningsgivende rutiner. Rådmannen gis fullmakt til å justere retningslinjene ved endring og revidering av Husbankens forskrift om startlån.

22.02.2021 Endret punkt 4 med oppdatering av inntektsgrenser for 2020
Endret punkt 12 med innføring av 10 års fastrente