

# RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, UTBEDRINGSLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING OG TILSKUDD TIL TILPASNING

Vedtatt i Byrådet 25.6.2020, sak 1182/20, dokument 2020/47407

## Formål

Startlån og tilskudd skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Husstander med finansieringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

## Målgruppe

Barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger og andre økonomisk vanskeligstilte husstander. Begge ektefeller, samboere eller partnere skal være låntakere og skal søke sammen.

Søkere må dokumentere at husstandens fremtidige inntekter er tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på lån, i tillegg til levekostnader fastsatt av kommunen. Søknaden vil bli avslått dersom kommunen mener at lånesøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

Unge under utdanning, både studenter og lærlinger, er i en midlertidig situasjon og er ikke i målgruppen for startlån.

Selvstendig næringsdrivende må fremvise gyldig regnskap for de siste 2-3 årene som dokumenterer at søker har langvarige boligfinansieringsproblemer.

Inntektsgrenser for startlån og tilskudd fastsettes med utgangspunkt i Folketrygdens grunnbeløp (G) og reguleres en gang i året.

Husstand	Veiledende inntektsgrense etableringstilskudd	Veiledende øvre inntektsgrense startlån
1 voksen	3,25G (325 000)	4G (400 000)
1 voksen + 1 barn	3,75G (375 000)	5G (500 000)
1 voksen + 2 barn	4,25G (425 000)	5,75G (575 000)
1 voksen + 3 eller flere barn	4,75G (475 000)	6,25G (625 000)
2 voksne	4G (400 000)	5,5G (550 000)
2 voksne + 1 barn	4,5G (450 000)	6,5G (650 000)
2 voksne + 2 barn	5G (500 000)	7,25G (725 000)
2 voksne + 3 eller flere barn	5,5G (550 000)	7,75G (775 000)

Finansiering gis kun ved faktisk og varig bosetting, herunder også ektefelle/samboer og barn. Bolig i hjemlandet forutsettes solgt, og egenkapital skal benyttes ved kjøp av ny bolig. Søkerne må ha norsk fødsels- og personnummer. Det må foreligge skattemelding/utskrift av likning før lån kan innvilges

## Hva kan det gis lån til

- Kjøp av bolig
- Utbedring av bolig og tilpasning av bolig. Det gis lån til hensiktsmessig utbedring/tilpasning som gjør boligen vesentlig bedre egnet for husstanden, og som sikrer at boligen fortsatt vil være et rimelig og nøkternt boalternativ. Det gis ikke lån til ordinært vedlikehold og oppussing
- Oppføring av bolig, som toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansieringsinstitusjoner
- Refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen

## Refinansiering

For å få refinansiering må husstanden oppfylle vilkårene i retningslinjene i tillegg til:

- Lånet må sikres med pant innenfor boligens verdi
- Husstanden må stå i fare for å miste boligen på tvangssalg
- Lånsøker må klare fremtidige betalingsforpliktelser
- All usikret gjeld må dekkes inn som del av refinansieringen
- Refinansiering gis kun en gang

## Veiledende maks lån- og kjøpesum

Veiledende maksimalt lånebeløp og kjøpesum (inkludert fellesgjeld) fra kommunen i henhold til husstandens størrelse. Beløpene reguleres hvert år etter SSBs boligprisindeks.

Husstand	Veiledende maks lån- og kjøpesum (inkl fellesgjeld)
1 voksen	2 750 000
1 voksen + 1 barn	3 000 000
1 voksen + 2 barn	3 500 000
1 voksen + 3 eller flere barn	3 500 000
2 voksne	2 750 000
2 voksne + 1 barn	3 000 000
2 voksne + 2 barn	3 500 000
2 voksne + 3 eller flere barn	3 500 000

Kjøpesum må ikke overstige takst/markedsverdi i vesentlig grad (ca. 10 %).

## Låneutmåling

Låneutmåling fastsettes innenfor 100 % av kjøpesummen, nybyggings- eller utbedringskostnader eller boligens verdi, pluss eventuelle nødvendige omkostninger. Egenkapital over 1G må brukes til kjøp/bygging/utbedring.

## Utmåling av etableringstilskudd

- Etableringstilskudd utmåles til varig vanskeligstilte husstander
- Alle tilskudd gitt til kjøp av bolig skal ha pant i bolig, uavhengig av beløp
- Tilskudd til etablering innløses ved salg av boligen
- Egenkapital (herunder arv, forskudd på arv, gave) må dokumenteres på søknads- og kjøpstidspunkt

- Egenkapital utover 0,5G vil føre til avkortning av boligtilskuddet tilsvarende tilgjengelig egenkapital. I særlige tilfeller kan kommunen skjønnsmessig avkorte tilskuddet med et lavere beløp
- Etableringstilskudd utmåles skjønnsmessig inntil 7,5G (kr. 750.000)
- I særlige tilfeller for eksempel ved salg av bolig som fører til tap, kan kravet om tilbakebetaling frafalles

### Rente og avdragsvilkår

- Renten følger Husbankens rente, tillagt 0,25 %. Låntaker kan velge flytende eller fast rente
- Lånet kan nedbetales over inntil 30 år som annuitetslån. I særlige tilfeller kan det tilbys inntil 50 års nedbetalingstid
- Lån til utbedring/tilpassing nedbetales som serielån over 10 år
- Månedlige terminer med termingebyr og etablerings og depotgebyr fastsettes av låneforvalter, i samråd med kommunen

### Sikkerhet

- Kommunen skal ha 1. prioritets pant i boligen
- 2. prioritet aksepteres der kjøpesummen delvis er finansiert i annen finansieringsinstitusjon
- Kommunens lån skal ha pant innenfor boligens verdi

### Tilskudd til tilpassing og utbedring

Tilskudd gis til husstander hvor minst ett medlem som enten:

- Har funksjonsnedsettelse
- Er over 60 år
- Er sosialt vanskeligstilt
- Har inntekt under gjeldende inntektsgrenser for tilskudd

For husstander med barn med funksjonsnedsettelse lempes kravet i forhold til inntekt.

Tilskudd gis i den grad husstanden selv ikke har tilstrekkelig midler til å dekke kostnaden.

Tilskudd gis til eid bolig, men mindre tilskudd til tilpassing kan gis til husstander i leid bolig med langvarige leiekontrakter, herunder leietakere i kommunale boliger.

Det kan søkes om tilpasninger som er nødvendige og hensiktsmessige for at vedkommende med funksjonsnedsettelse skal:

- Kunne bo i boligen over lengre tid
- Gjøre boligen vesentlig bedre egnet for husstanden
- Sikre at boligen fortsatt vil være et rimelig og nøkternt boalternativ

Tilskudd tildeles normalt bare en gang. Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og oppussing.

### Tilskuddsutmåling

Det gis tilskuddet for kostnader med inntil kr 50.000 pr. bolig.

Hvis utbedringen/tilpassningen er dyrere enn kr. 50.000 kan godkjente kostnader utover dette finansieres med en kombinasjon av tilskudd og lån, der tilskuddet utgjør inntil 50 % av kostnadene.

I særlige tilfeller kan det gis høyere tilskudd. Dette gjelder når husstanden kan dokumentere at tilpasningen blir svært kostbar på grunn av husstandens særlige behov, og husstanden ikke har betjeningsevne til låneopptak. Det kan lempes på dette vilkåret for husstander med barn med funksjonsnedsettelse.

Tilskudd over 0,5G skal ha pant i boligen og tilskudd til tilpasning nedskrives med 10 % hvert hele år husstanden bor i boligen. Overdras eller fraflyttes boligen skal resttilskudd innfris.

### Studenter og lærlinger

Fra og med endringer i forskrift for startlån i 2014 har ikke lenger unge i etableringsfasen vært i målgruppen for startlån. Bergen kommune har ved flere anledninger tatt til motmæle mot endringen, da vi mener at startlånet fungerte etter hensikten med å hjelpe unge inn i på boligmarkedet. Fra og med 2014 skal unge som mangler egenkapital henvises til å spare i BSU. I endringene av retningslinjene i 2016 ble ikke problemstillingen adressert. I henhold til gjeldende retningslinjer for startlån i Bergen kommune vil alle som har en inntekt under gjeldende inntektsgrense være i målgruppen for startlån.

Når det kommer til krav om utnyttning av inntekspotensialet vil dette bli tolket strengt for unge. Unge under utdanning, både studenter og lærlinger, er i en midlertidig situasjon og er ikke i målgruppen for startlån. Punktet tas derfor inn i retningslinjene.

### Selvstendig næringsdrivende

Selvstendig næringsdrivende må fremvise gyldig regnskap for de siste 2-3 årene som dokumenterer at søker har langvarige boligfinansieringsproblemer

### Krav til opphold i Norge

Finansiering til kjøp av bolig gis kun ved faktisk og varig bosetting, herunder også ektefelle/samboer og barn. Bolig i hjemlandet forutsettes solgt, og egenkapital skal benyttes ved kjøp av ny bolig. Søkerne må ha norsk fødsels- og personnummer. Det må foreligge skattemelding/utskrift av likning før lån kan innvilges.

### Dispensasjoner

Administrasjonen kan dispensere fra ovennevnte

### Klage

Vedtak om finansiering gis som enkeltvedtak. Enkeltvedtaket kan påklages til klagenemnden. Klagen må fremsettes senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt