



Tilleggsinnkalling av Formannskapet

Møtedato: 11.02.2019

Møtestad:

Møtetid: 09:00 - 16:00

Eventuelle forfall må meldast til Anne Kristin Rafoss per tlf. 56166291, sms til 90898072 eller per epost til anne.kristin.rafoss@masfjorden.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Saksliste:

- 6 Skjekkliste til LVK's medlemskommuner budsjettvedtak
- 7 Nytt frå NAV vestland
- 8 Driftsbudsjett 2019 BERIVEST AS
- 9 Kostnadsoppstilling etablering øvingsfelt Sløvåg
- 10 LVK-nytt - Fortsatt ledige plasser til seminar om miljøforbedringer i regulerte vassdrag 14. februar i Oslo
- 015/2019 Startlån - reglement

15. februar 2019

Karstein Totland
møteleiar

Anne Kristin Rafoss
sekretær

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen		19/80

Saknr	Utval	Type	Dato
015/2019	Formannskapet	PS	11.02.2019

Startlån - reglement

32T

Journalposttittel

20190209133348

20190209133408

20190209133422

Dato

09.02.2019

09.02.2019

09.02.2019

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune legg til grunn gjeldande forskrift om startlån frå Husbanken som grunnlag for kommunen si handtering av søknader om startlån.

Kapitell 17 i gjeldande økonomireglement opphøyrer

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Drøfting i formannskapet i september og behov for rullering og oppdatering av eige reglement

Fakta

Noverande reglement startlån (jf. saksvedlegg – kap. 17 i gjeldande økonomireglement) bygger på forskrift om startlån frå Husbanken 2004. Ny forskrift kom i 2014, og gjelldande frå 1.4.2014

Vurdering

Ein tilrår at ein legg til grunn til ei kvar tid gjeldande forskrift om startlån frå husbanken, og opphever eige reglement for startlån.

Konklusjon

Kapitell 17 i gjeldande økonomireglement opphøyrer

Masfjorden kommune legg til grunn gjeldande forskrift om startlån frå Husbanken som grunnlag for

kommunen si handtering av søknader om startlån

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	FOR-2015-12-21-1851 fra 01.01.2016
Endrer	FOR-2004-12-22-1759
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-2009-05-29-30-§1
Kunngjort	18.03.2014 kl. 15.35
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.

Endringer: Endret ved forskrift 21 des 2015 nr. 1851.

Endres ved forskrift 27 nov 2017 nr. 1857 (i kraft 1 jan 2020).

§ 1. Formål

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

§ 2. Långiver

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

§ 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:

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

- a) 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.

§ 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.

§ 5. Prioriteringer

Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet.

§ 6. Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkår er regulert i forskrift 21. desember 2015 nr. 1851 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 tilfredsstiller 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. Vilkårene 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.

0 Endret ved forskrift 21 des 2015 nr. 1851 (i kraft 1 jan 2016).

§ 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.

§ 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.

§ 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.

0 Endres ved forskrift 27 nov 2017 nr. 1857 (i kraft 1 jan 2020).

§ 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.

§ 11. Ikrafttredelse

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

Søknad om startlån, tilskot til etablering og tilpassing

Søknaden sendes til kommunen

- ☐ startlån ☐ tilskot til etablering
☐ startlån og banklån ☐ tilskot til tilpassing

Søknaden gjeld

- ☐ førehandsgodkjenning ☐ konkret bustad

1. Søkjar

Fødselsnr. (11 siffer)	Søkjar 1 – etternamn og fornamn		Telefon på dagtid	Mobiltelefon
Postadresse søkjar 1	Postnr.	Poststad	E-postadresse	
Fødselsnr. (11 siffer)	Søkjar 2 – etternamn og fornamn		Telefon på dagtid	Mobiltelefon
Postadresse søkjar 2	Postnr.	Poststad	E-postadresse	
Barn i husstanden	Kor mange	Fødselsår på barnet/barna	Kor mange husstandsmedlemmer totalt	
Sivilstand (for søkjarane)	☐ Gift/registrert partner ☐ Sambuar ☐ Einsleg ☐ Separert			

2. Søknadsgrunnlag

Lånet/tilskotet skal nyttast til	☐ Kjøp av bustad	☐ Refinansiering	☐ Overta bustad v/samlivsbrot	☐ Utbetring/tilpassing
Buforhold i dag (for søkjarane)	☐ Leigd kommunal bustad	☐ Leigd bustad	☐ Eig eigen bustad/ andel i burettslag	☐ Bur hos familie/kjente
	☐ Har ikkje fast bustad	☐ Bur på institusjon	☐ Er i fengsel	☐ Bur på mottakssenter

3. Opplysningar om inntekt og formue

Rettleiing: Her skal du gi opplysningar om kvar hovudinntekta di kjem frå og om denne er fast eller mellombels.

Søkjar 1

Utdanning	Arbeidsgivar	☐ Fast tilsett ☐ Mellombels tilsett
Yrke/stilling	Kor mange år tilsett hos noverande arbeidsgivar	Dersom trygd: ☐ Varig ☐ Mellombels

Søkjar 2

Utdanning	Arbeidsgivar	☐ Fast tilsett ☐ Mellombels tilsett
Yrke/stilling	Kor mange år tilsett hos noverande arbeidsgivar	Dersom trygd: ☐ Varig ☐ Mellombels

Formue for husstanden

Bankinnskot og kontantar, beløp:	
Fast eigedom, bil, båt eller liknande – verdi:	
Anna, spesifiser:	

4. Eieedomsoopplysningar (gjeld ikkje ved førehandsgodkjenning)

Rettleiing: Dersom du søker lån til kjøp av bustad, finn du desse opplysningane i salsoppgåve eller takst.

Ått bustad	☐ Ått tomt ☐ Festetomt	Kommunenr	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Leilegheitsnr.
Burettslag	Namn på burettslag				Forretningsfører		
	Organisasjonsnummer til burettslaget				Del av fellesgjeld		
Hustype	☐ Einebustad ☐ Rekkjehus ☐ Andre småhus ☐ Tomannsbustad ☐ Terrassehus ☐ Blokk				Dersom anna, gjer greie for det:		
					Kor mange rom	Bruksareal til bustaden, m ²	Bustadnummer
Adresse til eieedommen				Postnr.	Poststad		
Verditakst		Lånetakst		Kjøpesum/prosjektkostnad/utbetningskostnad			
Eieedommen er/vil bli forsikra i		Registrer energimerke frå energiattesten. For meir informasjon, sjå www.energimerking.no A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐					

5. Ved refinansiering: opplysningar om noverande gjeld

Navn til långivar/kreditor	Lånenr.	Opphavleg gjeld	Restgjeld pr. d.d.	Nedbetaling pr. md.
Sum				

6. Finansieringsplan

Rettleiing: Dersom kommunen har ein samfinansieringsavtale med ein eller fleire private bankar: Før opp kor mykje startlån og banklån du søker.
Dersom kommunen ikkje har ein samfinansieringsavtale: Før opp lån du sjølv har fått tilsegn om eller har søkt i ein annan bank.

Startlån	kr	Ønskt nedbetalingstid		☐ Annuitetslån ☐ Serielån
Lån frå privat bank/nedbetalingskreditt	kr	Ønskt nedbetalingstid		☐ Annuitetslån ☐ Serielån
Tilskot til etablering/tilpassing	kr			
Eigenkapital	kr	Kva slags eigenkapital?		
Pårekna beløp av eigeninnsats ved bygging	kr			
Anna finansiering	kr	Kva slags finansiering?		
Kostnader (dokumentavgift og gebyr)	kr			
Sum inkludert kostnader	kr			

7. Framtidig månadsbudsjett for husstanden etter låneopptak

Rettleiing:

Her skal du setje opp eit månadsbudsjett over økonomien til husstanden etter låneopptaket, altså eit framtidig budsjett.

- Du får opplysningar om kommunale avgifter ved å ta kontakt med kommunen.

- Med felleskostnader er det meint dei månadlege utgiftene du betaler til eit sameige eller for ei burettslagsleilegheit.

- Med ekstraordinære utgifter til transport/eigen bil er det meint utgifter ut over det som er vanleg, t.d. spesialtilpassa bil pga. funksjonshemming.

Samla utgifter til husstanden			Beløp pr. md.	Samla inntekter til husstanden	Beløp pr. md.
Startlån	Saldo kr		kr	Brutto arbeidsinntekt for søkjar 1	kr
Bustadlån	Långivar	Saldo kr	kr	Brutto arbeidsinntekt for søkjar 2	kr
Studielån	Långivar	Saldo kr	kr	Trygdeinntekt for søkjar 1	kr
Andre lån	Långivar	Saldo kr	kr	Trygdeinntekt for søkjar 2	kr
Andre lån	Långivar	Saldo kr	kr	Inntekt/trygd for andre husstandsmedlemmer	kr
Kredittkortgjeld	Långivar	Saldo kr	kr	Barnetrygd	kr
Forsikringar			kr	Barnebidrag	kr
Kommunale avgifter			kr	Bustøtte	kr
Fellesutgifter/husleige			kr	Andre inntekter	kr
Utgifter til barnepass/barnehage/skulefritidsordning/aktivitetsskule			kr	Sum brutto inntekt	kr
Barnebidrag			kr	Skattetrekk Er det teke omsyn til endra skattetrekk etter låneopptak? ☐ Ja ☐ Nei	kr
Ekstraordinære utgifter til transport/eigen bil?			kr		
Andre utgifter			kr	Sum nettoinntekt	kr
Sum brutto utgifter			kr	- Brutto utgift	kr
				= Netto som skal dekkje levekostnader	kr

8. Vedlegg – dokumentasjon

Rettleiing: Ver merksam på at nokre opplysningar må dokumenterast.

Må leggjast ved alle søknader:	Skal leggjast ved når det er aktuelt:
☐ Skattemelding for siste året ☐ Lønsslipp/trygdeutbetaling for dei to siste månadene ☐ Dokumentasjon på anna inntekt enn løn eller trygd ☐ Stadfesting på anna finansiering/eigenkapital ☐ Kopi av gyldig legitimasjon	☐ Dokumentasjon på annan type gjeld enn bustadlån ☐ Ved nedsett funksjonsevne: legeattest/sosialrapport ☐ Ved kjøp: kjøpekontrakt/salsoppgåve, takst/tilstandsrapport ☐ Ved festetomt: festekontrakt ☐ Ved utbetring: dokumentasjon på alle arbeidskostnader ☐ Ved bygging: kopi av teikningar, bindande anbod, kontrakt og oversyn over dei totale kostnadene ☐ Ved samlivsbrot: skifteavtale/fordelingsavtale ☐ Ved samlivsbrot: inngått avtale om kven som skal ha dagleg omsorg for barna

9. Underskrift søkjar

Rettleiing: Her er det viktig at både søkjar 1 og ev. søkjar 2 underteknar avtalen.

[Lov om Husbanken §10](#) gir kommunen høve til å innhente opplysningar som er nødvendige for å behandle søknader om startlån og tilskot, forvalte og kontrollere innvilga lån/tilskot. Opplysningar om husstanden din sin helsesituasjon, og andre sensitive personopplysningar, kan ikkje innhentast utan ditt uttrykkelege samtykke. Kommunen har ansvar for at personopplysningslova, avgjerder om teieplikt, regelverket for arkiv og annan lovgiving blir etterfølgd. Alle som behandlar personopplysningane dine har teieplikt.

Kommunen utleverer opplysningar til skatteetaten for bruk i skattemeldinga og til Husbanken for bruk i statistikk, rapportering og forskning i samsvar med [lov om Husbanken §12](#). Ved innvilging av startlån og tilskot, vil kommunen ulevere opplysningar til låneforvaltar for å etablere nødvendig pant i eigedomen, utbetale og forvalte startlån og tilskot.

Opplysningar som gjeld deg/dykk vil bli lagra, også etter at kundeforholdet er opphøyr, jf. arkivlova. Du kan be om å få sjå dei opplysningane kommunen har registret om deg. Du kan òg krevje at kommunen rettar opplysningar som er feil.

Eg/vi bekreftar at opplysningane i skjemaet er korrekte og fullstendige. Dersom det skjer endringar som kan ha betydning for behandling av søknaden, pliktar eg/vi å melde frå om dette.

Stad	Dato	Underskrift søkjar 1
Stad	Dato	Underskrift søkjar 2

Har du fleire opplysningar, kan du skrive i felt 10 på neste side

10. Særskilte opplysningar

Rettleiing: Dersom du har opplysningar du meiner er relevante for lånesøknaden din som ikkje blir dekte av spørsmåla i søknaden, kan du nytte dette feltet. Dersom nokon i husstanden er funksjonshemma, eller husstanden er særleg vanskelegstilt, kan det gjerast greie for her.

11. Vedtak - fyllast ut av kommunen

Rettleiing: Skal berre fyllast ut av kommunen.

a) Oppgi brukargruppe

- | | | | |
|---|---|---|--|
| ☐ Barn med nedsett funksjonsevne | ☐ Økonomisk vanskelegstilt | ☐ Rusmiddelmisbruk | ☐ Sosiale tilhøve |
| ☐ Vaksne med nedsett funksjonsevne | ☐ Flyktning | ☐ Psykisk helse | |

b) Vedtak

Startlån	Motteken søknad	Dato	kr	Kommentarar
	Førehandsgodkjenning	Dato	kr	
	Utbetalt	Dato	kr	
Bustadtilskot	Motteken søknad	Dato	kr	Kommentarar
	Førehandsgodkjenning	Dato	kr	
	Utbetalt	Dato	kr	

c) Søknaden er avslått på grunnlag av:

- | | | | |
|---|--|--|--|
| ☐ Høg inntekt | ☐ Høg formue | ☐ For dyr bustad | ☐ Ueigna bustad |
| ☐ Låne-/tilskotsramma er brukt opp | ☐ Blir ikkje vurdert som vanskelegstilt | ☐ Manglande betalingsevne | |
| ☐ Anna, spesifiser | | | |

Stad	Dato	Stempel og underskrift
------	------	------------------------

12. Vedtak - fyllast ut av banken

Kommentarar

Løyvd lån	Motteken søknad	Dato	kr	
	Utbetalt	Dato	kr	
Avslag	Dato	Årsak		
Stad	Dato	Stempel og underskrift		

17 REGLEMENT FOR STARTLÅN

17.1 Formål

Startlån skal medverke til at husstandar med bustadetableringsproblem skal få sjansen til å etablere seg og bli buande i nøkterne og gode bustader.

Husstandar med etableringsproblem er husstandar som har behov for heil eller delvis finansiering frå kommunen. Finansieringa skal gi husstanden stabile buforhold.

17.2 Kven kan få lån?

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte unge i etableringsfasen, barnefamiljar, einslege forsørgjarar, funksjonshemma, flyktningar, personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Lånsøkjalar må dokumentera at dei framtidige inntektene til husstanden medrekna eventuelle stønader er tilstrekkelege til å greia renter og avdrag på lån i tillegg til vanlege levekostnader. Dokumentasjonen skal givast i form av ei eigenvurdering av økonomien etter låneopptaket. Kommunen kan krevja ytterlegare dokumentasjon.

Søknaden vil bli avslått dersom kommunen meiner lånsøkjaren ikkje vil greie dei framtidige betalingsskyldnadene.

Alle husstandsmedlemmer som er med på å skaffe nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også vere låntakarar.

17.3 Kva det kan givast lån til

- Kjøp av bustad

Startlån kan ystast til kjøp av bustad, anten som topp- eller fullfinansiering.

- Utbetring

Startlån kan brukast til utbetring av bustaden.

- Oppføring av bustad

Startlån kan brukast til toppfinansiering, saman med grunnfinansiering frå Husbanken eller andre finansinstitusjonar.

- Refinansiering

Startlån kan nyttast til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får ein reell sjanse til å bli buande i bustaden.

- Førehandsgodkjenning

Kommunen kan gi ei skriftleg stadfesting på at lånsøkjaren vil få startlån dersom søkjaren finn ein høveleg bustad med kjøpesum innanfor eit bestemt beløp.

Kommunen vil vurdere kva behov husstanden har, både når det gjeld bustad og finansiering. Valet av bustad og finansieringsløysing føreset at husstanden kan bli buande i bustaden. Uansett er det ein føresetnad at bustaden ikkje er dyrare enn at søkjaren kan greie buutgiftene over tid og framleis ha att nødvendige midlar til livsopphald.

Nærmare om bustaden

Bustaden skal vere rimeleg og nøktern i forhold til prisnivået på staden. Kva som er ein akseptabel kjøpesum, kan derfor variera noko frå stad til stad. Særleg vil det kunne vera aktuelt å godta høgare pris i pressområde. For bustader i burettslag vil både kjøpesum og del av fellesgjeld bli lagde til grunn for vurderinga.

17.4 Låneutmåling – finansieringspakkar

Låneutmålinga blir fastsett innanfor 100 % av kjøpesummen, nybyggingskostnadene, utbetningskostnadene eller verdien av bustaden, pluss eventuelle kostnader. Storleiken på lånet vil òg, som nemnt under punkt 2, avhenga av husstanden sin økonomi og dessutan av låneutmåling frå annan långivar.

Startlån kan givast som topplån eller fullfinansiering. Som prinsipp legg kommunen til grunn at di meir vanskelegstilt husstanden er, di større del av finansieringa kan vere startlån. For særleg vanskelegstilte husstandar kan startlånet brukast i kombinasjon med bustadtilskot.

17.5 Rente- og avdragsvilkår

Startlån blir ytt med utgangspunkt i Husbanken sine rente- og avdragsvilkår.

Normalt gjeld følgjande vilkår:

Flytande rente

Inntil 25 års nedbetalingstid

Ingen avdragsfri periode

2 terminar pr. år

17.6 Trygd for lånet

Ved startlån fastset kommunen sjølv kva slags trygd som skal krevjast.

17.6 Klagerett

Det er høve til å klaga på vedtak kommunen har gjort om tildeling, utmåling, avvising og avslag på lån. Klagen må vera skriftleg og skal sendast det kontoret i kommunen som har gjort vedtaket. Klagen må grunngivast og skal nemne det vedtaket ein klagar over, og kva slags endring ein ønskjer. Klagefristen er tre veker frå meldinga om vedtaket er komen fram. Dersom klagen ikkje får medhald, blir han send til klagenemnda i kommunen (formannskapet).