



GJØVIK KOMMUNE

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV HUSBANKENS LÅNE- OG TILSKUDDSDORDNINGER TIL BOLIGFORMÅL

GJELDER FRA 01.09.24



Vedtatt i Kommunestyret 2013
Justert 2024

Innholdsoversikt

1. Hjemmel
2. Oversikt over hvilke låne- og tilskuddsordninger dette regelverk omfatter
3. Avgjørelsesmyndighet
4. Tildelingsregler lån
 - 4.1 Hovedregler
 - 4.2 Formål
 - 4.3 Hvem kan få lån
 - 4.4 Hva det kan gis lån til
 - 4.5 Låneutmåling
 - 4.6 Utbedring av bolig
 - 4.7 Rente- og avdragsvilkår, omkostninger
 - 4.8 Sikkerhet for lån
5. Tildelingsregler tilskudd
 - 5.1 Hovedregler
 - 5.2 Formål
 - 5.3 Hvem kan få tilskudd
 - 5.4 Hva det kan gis tilskudd til
 - 5.5 Tilskudds-utmåling
 - 5.6 Nedskrivning, omkostninger
 - 5.7 Sikkerhet for tilskuddet
6. Spesielt om utbedring/tilpasning
7. Tilbaketrekking av tilsagn, fraflytting av bolig, mislighold
8. Klageadgang
9. Endringer

1. Hjemmel

Retningslinjene hjemles i Forskrift om startlån fra Husbanken S 5 og Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig mm S 5, og følger Husbankens til enhver tid gjeldende regelverk. Informasjon om disse følger av Husbankens nettsider.

2. Oversikt over hvilke låne- og tilskuddsordninger dette regelverk omfatter

- Startlån til finansiering av kjøp, oppføring, refinansiering og utbedring eller tilpasning av bolig
- Boligtilskudd til etablering
- Boligtilskudd til utbedring

3. Avgjørelsesmyndighet

Behandling av lån- og tilskuddssøknader er delegert i henhold til kommunens interne delegeringsreglement.

4. Tildelingsregler lån

4.1 Hovedregler

Tildeling av lån skal skje etter de gjeldende regler som til enhver tid er fastsatt i Husbankloven med tilhørende forskrifter.

4.2 Formål

Startlån skal bidra til at husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Husstander som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet, og som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

4.3. Hvem kan få lån

Startlån er behovsprøvd og målsettingen er å hjelpe husstander som har langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til kjøp eller tilpasse egen bolig. Gjøvik kommune forholder seg til Husbankens til enhver tid gjeldende regelverk i forhold hvilke målgrupper som faller innenfor ordningen.

Det settes ikke krav til at søker har norsk statsborgerskap.

Lånesøkere må dokumentere at husstandens framtidige inntekter og eventuelle stønader er tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på lån i tillegg til vanlige levekostnader. Det er en forutsetning at søker har betalingsevne. I nytt arbeidsforhold skal prøvetiden være gjennomført. Videre skal alle inntekter og allerede opparbeidede betalingsforpliktelser dokumenteres. Søknaden anses ikke å være komplett og klar for behandling før alle aktuelle vedlegg nevnt på søknadens dokumentasjonsoversikt er innlevert.

Kommunen plikter i hht Finansavtaleloven S 46b å innhente kredittsjekk på søker. Sifo-modellens norm legges til grunn for livsopphold.

Søknaden vil bli avslått hvis kommunen mener lånesøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser. Tidligere mislighold overfor kommunen eller andre, skal som hovedregel tale mot å bevilge nye lån. Hvis søker har gjeldsordning kreves det at ordningen har fungert uten mislighold i minst halvparten av vedtatt gjeldsordningsperiode. Ved uoppgjorte betalingsanmerkninger kreves det at fullstendig oversikt dokumenteres.

For søknader om lån settes det ikke krav til botid i kommunen, eller at søker må bo i kommunen. For søknader om tilskudd settes det krav om minimum 1 års botid i kommunen, samt at søker bor i kommunen på søknadstidspunktet.

Dersom husstanden har mulighet til å få lån på hele, eller deler av kapitalbehovet i privat bank til gunstige vilkår, og uten krav til tilleggssikkerhet, skal denne muligheten benyttes. Kopi av lånetilsagnet skal vedlegges søknaden. Avslag på lån i privat bank skal dokumenteres.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være låntakere.

Annen gjeld enn boliggjeld kan kun refinansieres når dette vil være avgjørende for at husstanden skal være i stand til å beholde eksisterende bolig, og eiendommen gir tilstrekkelig sikkerhet. Forbruksgjeld skal i disse tilfeller kun utgjøre en mindre del av totalt beløp som refinansieres. Refinansiering innvilges normalt kun en gang.

4.4. Hva det kan gis lån til

- o Kjøp av bolig

Startlån kan gis til kjøp av bolig, enten som topp- eller full-finansiering.

- o Utbedring/tilpasning

Startlån kan brukes til utbedring/tilpasning av boligen.

- Oppføring av bolig
- Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

- Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.

- o Forhåndsgodkjenning

Det kan gis vedtak på forhåndsgodkjenning.

Alle vedtak har gyldighet i 3 måneder.

Nærmere om boligen

Boligen må ligge innenfor Gjøvik kommunes grenser, og skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen. Videre skal boligens størrelse vurderes i forhold til husstandens

plassbehov. Ved funksjonshemninger skal boligen være tilfredsstillende i forhold til adkomst, fremkommelighet og funksjonalitet. Det vil normalt ikke bli gitt lån til bolig som har utleieenhet i tillegg til nødvendig areal for søkers husstand. Ved lån til utbedring skal utbedringene i hovedsak omfatte nødvendig oppgradering av boligen eller endringer i forhold til funksjonalitet, ikke til vanlig vedlikehold.

Takst/tilstandsrapport på boligen legges til grunn når denne vurderes. Dersom kostnader til utbedring av boligen skal inngå i finanseringen må det foreligge tilbud på disse. De totale kostnadene ved kjøp og utbedring skal ikke overstige innvilget finansiering. Utbedringskostnader på bolig skal være avklart. Det gis ikke finansiering av oppussingsobjekt eller til eiendommer med utleieenhet.

Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Aktuell bolig skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes før bud kan inngis.

4.5. Låneutmåling

Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 % av kjøpesummen, nybyggings-, utbedringskostnader, eller boligens verdi pluss eventuelle omkostninger. Lånets størrelse vil også avhenge av husstandens økonomi og dessuten annen långivers låneutmåling.

Startlån kan gis som topplån eller som full-finansiering. Kommunen legger til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen kan være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

4.6 Utbedring eller tilpasning av bolig

Ved utbedring eller tilpasning av bolig skal det innhentes pristilbud fra en eller flere godkjente firmaer som er spesifisert i forhold til hva som skal utbedres/tilpasses. Det gis ikke finansiering av rene oppussingsobjekt.

4.7. Rente- og avdragsvilkår, omkostninger.

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Kommunen kan etter politisk vedtak øke renten i henhold til Husbankens regler, for å dekke deler av sine administrative kostnader, jfr Forskriftens S 3. Omkostninger ved opprettelse og inndrivelse av lån dekkes innenfor gjeldende regler av låntager. Husbanken hjemler at det kan beregnes 0,25 % rentepåslag, noe Gjøvik kommune har pr. d.d.

Gjøvik kommune tilbyr fastrente lik Husbankens gjeldende vilkår. Det beregnes ikke overkurs ved innfrielse av lån eller ekstraordinær nedbetaling i bindingsperioden. Låntager kan ikke kreve underkurs ved innfrielse eller ekstraordinær nedbetaling i bindingsperioden.

4.8. Sikkerhet for lån

Startlån ytes som gjeldsbrevlån og sikres med tinglyst pant i bolig eller pant i leilighet i borettslag. Topplån gis med prioritet etter grunnfinansieringslån i privat bank.

Lån til utbedring utbetales til sperret konto i kommunen. Deretter dekkes godkjente fakturaer/utlegg løpende etter mottagelse av attestert regning fra låntager. Eventuelt

restbeløp etter fullført utbedring benyttes som ekstraordinært avdrag på kundens lån. Oppsparte renter på sperret konto tilfaller kommunen.

Ved salg av bolig uten full oppdekking slettes heftelse i bolig.

5. Tildelingsregler tilskudd

5.1 Hovedregler

Personer med lav inntekt, som ikke får lån i privat bank, og som ikke klarer å betjene tilstrekkelig stort startlån, kan få tilskudd. Startlån med nedbetalingstid inntil 50 år, samt evt. avdragsfrihet i en periode, skal alltid beregnes før tilskudd vurderes. Det stilles krav til at mottager er varig økonomisk vanskeligstilt. Personer med langvarige økonomiske problemer skal prioriteres.

Tilskudd skal som hovedregel ikke tildeles mer enn en gang.

Det settes krav til minst 1 års botid i kommunen samt at man bor i kommunen på søknadstidspunktet.

5.2. Formål

Tilskudd til etablering skal bidra til at husstander med størst boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Tilskudd til tilpassing skal bidra til at varig økonomisk vanskeligstilte husstander skal ha mulighet til å foreta nødvendig utbedring/tilpassing, eller endring av allerede eiet eller nyervervet bolig.

5.3. Hvem kan få tilskudd

Personer med langvarig økonomiske problemer

Eksempler:

- Barnefamilier med behov for å stabilisere bosituasjonen
- Flyktninger
- Personer med nedsatt funksjonsevne, rusproblemer, og/eller psykiske problemer
- Personer med varig lav inntekt i form av trygdeytelser

Personer som har behov for tilpassing av boligen grunnet nedsatt funksjonsevne, og til eldre som har behov for, eller ønske om å tilpasse boligen sin, slik at de fortsatt kan bli boende. Både personer som eier egen bolig, og personer som leier, kan få tilskudd til tilpassing. Ved tilskudd til personer i leid bolig, må utleier godkjenne tiltaket som gjelder for tilpassingen.

5.4. Hva det kan gis tilskudd til

o Kjøp av bolig

Boligtilskudd til etablering kan gis som toppfinansiering sammen med startlån/egne midler.

o Utbedring av allerede eiet bolig eller endring av nyervervet bolig.

Boligtilskudd til utbedring kan gis alene til små utbedringer, eller sammen med startlån ved mer kostbare utbedringer/endringer, eventuelt sammen med søkers egne oppsparte midler.

- o Oppføring av bolig

Boligtilskudd til utbedring kan gis til spesialtilpassinger ved oppføring av bolig for funksjonshemmede

- o Refinansiering

Kan gis for refinansiere dyre boliglån som er nødvendig for å beholde boligen. Det gis ikke tilskudd til innfrielse av kredittgjeld.

- o Personer i leid bolig

Gis helt unntaksvis etter streng behovsprøving der utleier gir samtykke

Kommunen vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen. Uansett er det en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene bostiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Nærmere om boligen

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen. Videre skal boligens størrelse vurderes i forhold til husstandens plassbehov. Ved funksjonshemninger skal boligen være tilfredsstillende i forhold til adkomst, fremkommelighet og funksjonalitet. Det vil normalt ikke bli gitt tilskudd til bolig som har utleieenhet i tillegg til nødvendig areal for søkers husstand. Ved tilskudd til utbedring skal utbedringene i hovedsak omfatte nødvendig oppgradering av boligen eller endringer i forhold til funksjonalitet, ikke vanlig vedlikehold.

5.5. Tilskudds-utmåling

Hvor stort tilskudd som gis avhenger av tilgjengelige midler i kommunen, og en helhetlig vurdering av behov, samt muligheter for stønader fra andre offentlige ordninger.

Tilskudd til etablering eller utbedring/tilpasning fastsettes innenfor 100 % av kjøpesum, nybyggings-, utbedringskostnader, eller boligens verdi pluss eventuelle omkostninger.

Tilskudd kan kombineres med startlån fra kommunen. Størrelsen på tilskuddet gis ut fra en helhetsvurdering av husstandens økonomi og behov, samt muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger, som f.eks. bostøtte. Dersom søker har økonomisk mulighet til å betjene kapitalbehovet som lån skal ikke tilskudd innvilges. Tilskuddets størrelse reguleres derfor i hver enkelt sak i forhold til søkers økonomi. Det forutsettes at egne midler skal trekkes fra kapitalbehovet før tilskudd tildeles.

5.6. Nedskrivning, omkostninger

Tilskudd til etablering og refinansiering avskrives med 5% pr fullført år fra utbetalingsdato.

Tilskudd til tilpasning for enkeltpersoner avskrives med 5% pr fullført år fra utbetalingsdato.

Tilskudd under kr 40.000,- og tilskudd til leietager avskrives umiddelbart.

Omkostninger ved opprettelse av tilskudd trekkes fra innvilget tilskuddsbeløp før utbetaling.

5.7. Sikkerhet for tilskuddet

Tilskudd over kr 40.000,- skal sikres med tinglyst pant i boligen eller pant i leilighet i borettslag. Tilskudd som er mindre enn ovennevnte beløp ytes uten krav til pant.

Tilskudd til utbedring utbetales til sperret konto i kommunen. Deretter dekkes godkjente fakturaer/utlegg løpende etter mottagelse av attestert regning fra låntager. Eventuelt restbeløp etter fullført utbedring tilbakeføres til ordningen. Oppsparte renter på sperret konto tilfaller kommunen.

6. Spesielt om utbedring/tilpasning

Det settes krav til at det innhentes pristilbud fra en eller flere godkjente firmaer til å utføre utbedringen. Det gis kun lån/tilskudd til materialer og fagfolk. Det gis ikke lån/tilskudd til kjøp av verktøy.

7. Tilbaketrekking av tilsagn, fraflytting av bolig, mislighold

Tilsagn trekkes tilbake dersom lån/tilskuddsmottager ikke har gitt tilbakemelding innen 3 måneder etter tilsagnsdato.

Lån/tilskudd til utbedring skal som hovedregel benyttes innen 6 mnd. etter at pengene er gått inn på sperret konto. Hvis det ikke foreligger gode grunner til at utbedringen er ferdigstilt kan boligkontoret velge å avslutte kontoen. Gjenstående lånemidler på konto benyttes til ekstraordinært avdrag på kundens lån. Gjenstående tilskudd føres tilbake til ordningen.

Dersom søker oppgir feilaktige eller holder tilbake vesentlige opplysninger i søknaden, kan søknad avslås eller tilsagn trekkes tilbake.

Når låntager/tilskuddsmottaker fraflytter boligen skal lån/tilskudd innfris med utestående restbeløp. Hvis restlån/tilskudd ikke kan innfris umiddelbart, skal det inngås avtale med låntaker om nedbetaling av skyldig beløp. Skyldig tilskudd gjøres om til rente- og avdragspliktig lån.

Misligholdes låneavtalen anses hele lånebeløpet som forfalt.

Gjøvik kommune benytter ekstern forvalter til utbetaling av lån og tilskudd. Det samme gjelder for innfordring.

Det kan gis lån/tilskudd til reetablering der søker fyller kriteriene for å få lån. Hvis søker eier bolig må denne selges før startlån kan utbetales.

Eksisterende startlån/tilskudd kan søkes overført til ny bolig der det foreligger gode grunner for å skifte bolig. Da gjelder samme regelverk som ved innvilgelse av nytt lån/tilskudd.

8. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån og tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet

vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold i administrasjonen går saken til kommunens klageutvalg. Behandling i klageutvalget er endelig og kan ikke påklages, jfr Forvaltningslovens S 29.

9. Endringer

Kommunedirektøren kan gjøre endringer i retningslinjene som følge av endringer i gjeldende lovverk.