

# Retningslinjer for tildeling av startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning og utbedring i Tønsberg kommune

## Innledning

Startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning og utbedring er en del av kommunens boligsosiale virkemidler, de er finansiert av staten. Forskrift om lån fra Husbanken regulerer blant annet startlån og ligger til grunn for den kommunale retningslinjen sammen med Husbanken sin veileder, startlån for saksbehandlere i kommunen.

Som et ledd i å sikre innbyggerne i Tønsberg en stabil bosituasjon ønsker kommunen å bruke mulighetene innenfor startlånsordningen der det er formålstjenlig. De boligsosiale virkemidlene brukes enkeltvis og samlet slik at de kan bidra til at enkeltpersoner og familier får best mulig hjelp. De ulike ordningene har definerte målgrupper og tildelingskriterier.

Kriteriene kan være forhold ved livssituasjonen, helsetilstand, økonomisk stilling, potensiale for økt selvhjelpenhet, behovet for stabil og trygg oppvekst.

Startlån reguleres som tidligere nevnt av vedtatt [forskrift](#) og [veileder fra Husbanken](#). Denne kommunale retningslinjen er i samsvar med disse, den beskriver kommunens praksis, bruk og prioriteringer av de viktigste enkeltpunktene i forskriften.

Tilskuddsordningene er regulert i [bustøttelova](#)

## Startlån

### Formål

#### Forskrift

##### § 5-1. Formålet med lånet

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

#### Kommunal retningslinje:

Betegnelsen personer som er varig vanskeligstilte eller med langvarig boligfinansieringsproblemer skal forstås som de som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære finansieringsinstitusjoner på grunn av lav inntekt og/eller manglende egenkapital.

Innbyggere i etableringsfasen eller studenter anses ikke som varig vanskeligstilte da deres situasjon antas å endres over noe tid. På den andre siden er det ingen aldersgrense oppad.

Unge eller andre innbyggere i etableringsfasen som har en uføretrygd kan søke om startlån da dere situasjon anses som varig med liten sannsynlighet for å skulle endre seg.

Startlån skal bidra til at disse husstandene får mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger slik at de sikres stabile boforhold med forutsigbare boustgifter.

## Hvem kan få startlån?

### Forskrift

#### § 5-2. Hvem kan få startlån

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

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Bestemmelsene i [kapittel 7](#) og [8](#) gjelder tilsvarende for kommunen med mindre annet er fastsatt.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

### Kommunal retningslinje:

Alle myndige innbyggere med folkeregistrert adresse i Tønsberg kommune (Fast bosatte/EØS borgere og andre med varig oppholdstillatelse) med langvarige boligfinansieringsproblemer og vedvarende manglende mulighet til ordinært boliglån kan søke om startlån.

Kjøp av bolig skal skje i Tønsberg kommune.

For ikke-norske statsborgere med varig opphold med minimum 5 års gyldighet, vurderes deres langsiktige, planlagte opphold og tilknytning til landet. Det forutsettes at bolig i hjemlandet er solgt, og egenkapital skal benyttes ved kjøp av ny bolig.

Innbyggere i etableringsfasen og studenter med muligheter over noen år til å kunne få ordinært lån i privat bank anses ikke som varig vanskeligstilte.

Alle søkere skal dokumentere avslag i privat bank, men dette kan fravikes i de sakene hvor det er klart usannsynlig at søker kan få lån i ordinær bank.

## Hva kan det gis startlån til?

### Forskrift

#### § 5-3. 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
- 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.

### Kommunal retningslinje:

Det er ikke krav om egenkapital for å få startlån, det kan dekke hele kjøpesummen inkludert omkostninger ved kjøp av bolig.

Det kan også gis startlån til utbedring og tilpasning av bolig dersom disse gjør boligen vesentlig bedre for husstanden samtidig som det sikrer at boligen fortsatt vil være et rimelig og nøkternt boalternativ. Det gis ikke lån til ordinært vedlikehold og oppussing.

Det kan også gis som toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansieringsinstitusjoner ved oppføring av ny bolig. Startlån kan ikke gis som byggelån og vil ikke bli utbetalt før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass.

Refinansiering av dyre lån brukes primært i situasjoner hvor det gir husstander med barn mulighet til å bli boende i boligen. For å få refinansiering må husstanden oppfylle vilkårene i retningslinjen i tillegg til:

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

Startlån og tilskudd som ikke er avskrevet, kan overføres til ny bolig der det blir vurdert som mest hensiktsmessig, pantet overføres også i slike tilfeller.

Mellomfinansiering kan innvilges etter nøye vurdering av risiko. Bakgrunnen for hvorfor husstanden ønsker å bytte bolig tas med i betraktningen.

Ved samlivsbrudd eller dødsfall kan startlånet og eventuelt tilskudd overføres til gjenværende etter ny økonomisk vurdering. Dersom det er hjemmeboende barn skal det, i de tilfellene lånet ikke kan overdras direkte, vurderes om tilleggslån, tilskudd eller endrede betingelser kan avhjelpe situasjonen slik at barna slipper endring i bosituasjonen.

## Hvilke kriterier legges til grunn?

### Forskrift

#### §5-4. Tildeling av startlån

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.

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt 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
- d. lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet.

### Kommunal retningslinje:

Startlån er behovsprøvd og hver enkelt lånesøkers behov vurderes individuelt eventuelt i sammenheng med tilskudd. Tønsberg kommune må prioritere innenfor den rammen av lån og tilskudd som man har, og må dersom det blir nødvendig, prioritere innenfor gruppen som anses som varlig vanskeligstilte.

Kommunen vil aktivt ta i bruk startlån for å rekruttere og beholde arbeidskraft slik forskriften tillater i §5-2 annet ledd bokstav C. Boligsøker trenger da ikke være langvarig vanskeligstilt eller ikke ha utnyttet et eventuelt sparepotensial, men det vil være en forutsetning at søker ikke får lån i ordinær bank eller allerede eier fast eiendom. Det er en forutsetning at personen bosetter seg i kommunen samt at arbeidsgiver er Tønsberg kommune. Det må politisk vedtas hvilken gruppe arbeidstakere som til enhver tid kommer inn under denne ordningen. Innad i denne gruppen vil de med dårligst fremtidsutsikter med tanke på endring av økonomisk situasjon bli prioritert.

Dersom etterspørselen etter startlån skulle være større enn rammen man har til disposisjon vil søknadene bli vurdert opp mot hverandre, og avslag kan bli gitt med begrunnelsen at søknaden ikke er prioritert sett i sammenheng med andre søknader.

Blant søkere som er kvalifisert til startlån har Tønsberg kommune besluttet en prioritert rekkefølge dersom det skulle bli nødvendig:

1. Barnefamilier
2. Unge uføretrygdete (under 35 år)
3. Øvrig uføretrygdete
4. Øvrig vanskeligstilte
5. Arbeidstakere som arbeider innenfor en gitt sektor/yrke (etter politisk vedtak) og har

## **Kommunal retningslinje knyttet til ulike deler av lovgivning, veileder eller kommunale planer:**

### Tilskudd til tilpasning og utbedring:

Tilskuddet gis til husstander hvor minst ett medlem enten har funksjonsnedsettelse, er over 60 år, eller er sosialt vanskeligstilt med formål om å kunne bli boende lengere i hjemmet. Tilskuddet vurderes etter en økonomisk behovsprøving og rapport fra kommunal ergoterapeut eller lignende. Målet er at personen skal kunne holde fram med å bo i egen bolig fremfor tilpasset bolig fra kommunen.

Tilskuddet gis kun til søkere med bostedsadresse i Tønsberg kommune. Fortrinnsvis til eide boliger, men det kan vurderes unntaksvis i leid bolig med langtidskontrakt.

Andre muligheter skal være forsøkt før det gis tilskudd, som andre støtteordninger eller startlån.

Tilskuddets ramme er erfaringsvis lavere enn etterspørselen og søknadene vil bli vurdert opp mot hverandre, og avslag kan bli gitt med begrunnelse at søknaden ikke er prioritert sett i sammenheng med andre søknader.

### Tilskudd til etablering:

Tilskudd gis kun i en kombinasjon med startlån. Det er en forutsetning at søker blir godkjent i henhold til de kommunale retningslinjene for startlån. Tilskuddet gis som et rente og avdragsfritt lån og innløses i sin helhet ved salg av boligen. Dersom salget medfører tap, kan kravet om tilbakebetaling frafalles.

Tilskuddets ramme er erfaringsvis lavere enn etterspørselen og søknadene vil bli vurdert opp mot hverandre, og avslag kan bli gitt med begrunnelse at søknaden ikke er prioritert sett i sammenheng med andre søknader. I vurderingen følges samme prioritering som ved startlån (barnefamilier, unge uføre under 35 år, øvrige uføre, øvrig vanskeligstilte)

Tilskuddet gis ikke til personer som får startlån med bakgrunn i forskriftens §5-2 annet ledd bokstav C (arbeidskraft som kommunen er i behov av).

### Sikkerhet for startlån og tilskudd til etablering:

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

### Innretning på lånet:

Lånetiden kan innvilges med en løpetid på inntil 50 år, men det anbefales kortere dersom det er økonomisk forsvarlig for låntaker. Det kan gis både flytende- og fastrente, det vil gjøres en individuell vurdering av hva som er best i hver enkelt sak.

### Bruk av avdragsfrihet:

Avdragsfrihet kan benyttes som et virkemiddel, men det skal primært gis til låntakere som opplever midlertidig inntektsbortfall og ikke som en redusert lånekostnad ved innvilgelse av lånet.

### Krav om sparing:

Det legges til grunn en fleksibel vurdering av krav til sparing for søkere med et økonomisk overskudd. Spesielt for barnefamilier skal det vektlegges at behovet for en trygg og stabil bosituasjon er viktigere enn foreldrenes mulighet til å kunne spare midler i løpet av en femårs periode slik veilederen legger til grunn som «normalen».

### Dispensasjoner:

Administrasjonen kan dispensere fra den kommunale retningslinjen i saker hvor det vil være til det beste for søker og kommunen som tjenesteyter, men kun i de tilfeller hvor det er vurdert at det ikke løper en økonomisk risiko for søker og/eller for kommunen.

### Klageadgang:

Det kan klage på vedtak, utmåling og avslag på søknad. Klagen må være skriftlig og NAV skal bistå dersom søker ber om hjelp. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtak. Vedtaket anses som et enkeltvedtak og behandles i Tønsberg kommune sin klagenemnd for endelig avgjørelse dersom NAV opprettholder vedtaket etter at klagen er mottatt.

