

Høringsutkast:

1: Ny forskrift om startlån

2: Endring i forskrift om rente og avdragsvilkår for lån i Husbanken

1: Forskrift om startlån fra Husbanken

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet ... med hjemmel i Lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1 fjerde ledd.

§ 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 lån

Kommunen kan gi lån til personer som:

- a) ikke får nødvendig lån i ordinære kredittinstitusjoner og
- b) som har langvarige problemer med finansiering av bolig

Vilkåret i første ledd bokstav b kan fravikes dersom husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bolig innen kort tid taler for det. Vilkåret i første ledd bokstav b kan også fravikes dersom husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin. Manglende evne til å oppfylle krav stilt av offentlig myndighet om egenkapital for å få lån i finansinstitusjon, gir ikke i seg selv grunnlag for å fravike nevnte vilkår.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. Kommunen kan blant annet legge vekt på at husstanden har en utrygg eller uegnet bosituasjon, og kan få en bedret bosituasjon ved hjelp av startlån. Søkeren skal ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

§ 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, jf § 3 annet ledd

Boligen skal være godkjent.

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 det 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 for lån fra Husbanken til kommunene er regulert i forskrift 25. mai 2011 nr. 550 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår.

Startlån nedbetales normalt over inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunen innvilge en løpetid på startlånet 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 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 første ledd bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og kan dokumentere lav inntekt.

Vilkårene i første ledd bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

Kommunene gis anledning til å påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader ved låneordningen. 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 kan tilby gunstigere rente- og avdragsvilkår, blant annet andre nedbetalingsplaner, under forutsetning av at løpetiden på inntil 30 år opprettholdes. Dette får ikke virkning for lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken.

§ 7. Sikkerhet for lånet og dekning av tap

Lån fra Husbanken gis som gjeldsbrevslån. Startlån fra kommunen bør sikres med pant i boligen eller atkomstdokumenter 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, avslag og avvisning i saker om startlån.

§ 9. Oppfølging og kontroll

Kommunene skal innhente og kontrollere opplysninger som er nødvendige for behandling av søknader om startlån og ved utbetaling av startlån.

Kommunene skal rapportere til Husbanken om bruken av midlene i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken.

§ 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 ____ Fra samme dato oppheves forskrift 22. desember 2004 nr. 1759 om startlån fra Husbanken.

2: Forskrift om endring i Forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet ... med hjemmel i lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 8.

§ 1. Virkeområde

Forskriften gjelder for fastsetting av rente- og avdragsvilkår for alle Husbankens låneordninger. For kommunal videretildeling av startlån som er tatt opp i Husbanken, gjelder forskriften med de tillegg og presiseringer som fremkommer i forskrift ... om startlån fra Husbanken.

§ 9. Nedbetalingsvilkår

Husbanken kan tilby følgende nedbetalingsvilkår:

- a) Lån avdras som annuitets- eller serielån.
- b) Lån kan gis med inntil 30 års løpetid. Grunnlån til utleieboliger kan gis med inntil 50 års løpetid. *Lån til kommuner som skal lånes ut videre som startlån, kan i særlige tilfeller gis med inntil 50 års løpetid.*
- c) Lån kan gis med inntil 8 års avdragsfrihet