



Fellesskriv til bydelene

Til:	Bydelene og byrådsavdelingene	Fellesskriv nr.:	10/2011
Fra:	Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester	Saksnr.:	200106109-232
Saksbeh.:	Tilde Knudtzon	Arkivkode:	374
Telefon:	23 46 14 06	Utsendt dato:	05.12.2011
		Gjelder fra:	Dags dato
		Gjelder til:	Inntil videre
		Erstatter:	Fellesskriv 9/2003

SAKSBEHANDLING AV SØKNADER OM STARTLÅN

Startlån er ett av Oslo kommunes boligvirkemidler for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og til hjelp for bydelene i det sosiale boligarbeidet. Oppgaven med å behandle søknader om startlån ligger til bydelene. Helse- og velferdsetaten har budsjettansvar for videreutlånsmidlene. Administrering av lånene utføres av en ekstern låneforvalter.

Det vises til [forskrift om startlån](#) fra Husbanken fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet den 22.12.2004, med hjemmel i Lov om Den Norske Stats Husbank §§ 1 og 21, og til Husbankens [retningslinjer for startlån](#), HB 7.B.13.

Kommunen kan, etter forskrift og retningslinjer for startlån, utarbeide egne regler for hvordan ordningen med startlån skal praktiseres, så lenge disse ivaretar formålet og hovedintensjonene med ordningen. Formålet med fellesskrivet er å sikre likebehandling av søknader om startlån og best mulig utnyttelse av ordningen.

Det vises også til [forskrift om tilskudd](#) fra Den Norske Stats Husbank, [retningslinjer for tilskudd](#) fra Husbanken til etablering i bolig og til tilpasning av bolig, samt kommunale regler for boligtilskudd.

1. Bruk av startlån i Oslo kommune

1.1 Hva startlån kan gis til

Startlån er boliglån til vanskeligstilte som ikke får lån til bolig i ordinære finansinstitusjoner. Startlån kan gis til førstegangskjøp, refinansiering og nødvendig tilpasning og utbedring av bolig. Videre kan startlån gis til kjøp av annen bolig på grunn av nedsatt funksjonsevne, endring av husstandsstørrelse og samlivsbrudd.

Det skal alltid vurderes om startlån skal gis i kombinasjon med lån fra annen finansinstitusjon, tilskudd og bostøtte. Søkere som antas å kunne få hel eller delvis boligfinansiering i det ordinære lånemarkedet, må henvises til andre finansinstitusjoner for å få søknad om lån avgjort der før

søknaden om startlån behandles. Ved vurderingen av eventuell samfinansiering, må det foretas en helhetsvurdering av husstandens økonomi og boligbehov.

1.2 Særlig om refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av lån når søker:

- har behov for refinansiering **ved samlivsbrudd** for å beholde sin nåværende bolig,
- ikke evner å betjene sine nåværende låneforpliktelser på grunn av **samlet gjeldsbelastning**.

Refinansiering bør bare gis en gang.

Det er en forutsetning at søker har økonomisk evne til å betjene sine boutgifter etter refinansiering, se fellesskrivet punkt 3. Boligen det søkes refinansiering for må være nøktern og egnet.

1.3 Særlig om tilpasning og utbedring

Startlån kan benyttes til nødvendig tilpasning og utbedring av bolig. Med tilpasning av bolig menes tiltak som gjør at personer med nedsatt funksjonsevne kan fungere i boligen. Med nødvendig utbedring av bolig menes tiltak som gir boligen en ny kvalitet som er påkrevd for at søker skal kunne bli boende i boligen.

Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring. Dersom låntaker kjøper en bolig som i stor grad må utbedres eller pusses opp, kan det ikke påregnes ytterligere finansiering fra Oslo kommune.

2. Søknad

2.1 Søknadsskjema

Standard søknadsskjema eller elektronisk søknad via startsøk skal benyttes ved søknad om startlån. Bydelen må sørge for at søknaden eller erklæringen fra startsøk er undertegnet av søker/ne, samt har nødvendig dokumentasjon vedlagt. Dersom søker påberoper seg spesielle grunner for sitt lånebehov, bør bydelen kreve disse dokumentert. Bydelene skal behandle søknader om startlån i saksbehandlingssystemet startsak.

2.2 Søknadssted

Søknad om startlån skal behandles i den bydelen der søker bor. Søker med aktiv sosialsak skal få søknaden behandlet av den bydelen som behandler sosialsaken. Dersom søker ikke har boligmessig tilhørighet i Oslo fordeles søknaden etter søkerens fødselsdag i måneden. Ved avgjørelse av bydelstilhørighet, følges fellesskriv til bydelene om fastsettelse av bydelenes ansvar i saker om personrettede tiltak.

3. Betjeningsevne

Søker må ha økonomisk evne til å betjene renter og avdrag på startlånet. Husstandens betjeningsevne beregnes ut fra husstandens nettoinntekter med fradrag av utgifter til livsopphold, annen gjeld og andre faste utgifter. Det skal i vurderingen tas hensyn til om husstanden

kvalifiserer for tilskudd til etablering og bostøtte. Dersom søker har egenkapital **utover 1 G**, i form av bankinnskudd eller annen realiserbar formue, skal den inngå i boligfinansieringen.

3.1 Inntekter

Ved beregning av betjeningsevne, skal det medregnes arbeidsinntekt fra fast stilling, tidsubestemt uførepensjon, barnetrygd og barnebidrag. Det kan unntaksvis medregnes arbeidsinntekt fra vikariat eller engasjement dersom søker har arbeidet sammenhengende i mer enn to år. Det må være sannsynlig at søker vil være i stand til å opprettholde sitt inntektsnivå i lånets løpetid.

Bydelene bør vise varsomhet med å legge inntekt fra mer enn 100 % stilling til grunn ved beregning av betjeningsevne. Dersom inntekter fra arbeid utover 100 % stilling legges til grunn, bør det dokumenteres at søker har mestret arbeidsbelastningen over tid, og være sannsynlig at søker vil være i stand til å opprettholde stillingsprosenten i tiden fremover.

Dersom søker har inntekt fra næringsvirksomhet skal det fremlegges avsluttende regnskap og ligning for de to siste årene. Det skal også fremlegges skatteattest.

Midlertidig inntekt som dagpenger, overgangsstønad, sosialstønad, studielån, stipend etc. skal ikke medregnes. Det skal heller ikke tas med i beregningen eventuelle inntekter og formue fra barn over 18 år i husstanden.

Det kan i vurderingen av husstandens betjeningsevne medregnes arbeidsavklaringspenger der søker har mottatt tilsvarende stønad (rehabilitering/attføring) i mer enn tre år. Forutsetningen er at søker på søknadstidspunktet for startlån har fått nytt vedtak om arbeidsavklaringspenger og at dette sammen med annen dokumentasjon tilsier at søker vil opprettholde sitt inntektsnivå.

3.2 Utgifter

Til utgifter hører alminnelige levekostnader (livsopphold), husleie/fellesutgifter, nedbetaling av annen gjeld (for eksempel grunnfinansiering, studielån og kredittkortgjeld), eventuelt barnebidrag og andre nødvendige utgifter.

Husbankens Sifo-satser i startsak brukes ved vurdering av hvor stort beløp som må avsettes til å dekke alminnelige levekostnader.

Barn over 18 år skal ikke tas med ved beregning av alminnelige levekostnader.

4. Om boligen

Startlån gis til kjøp av bolig i Oslo kommune som søker selv skal bebo. Boligen kan være aksjeleilighet, borettslagsleilighet eller selveierbolig. Startlån gis ikke til kjøp av en bolig hvor fellesgjelden utgjør mer enn 75 % av total finansiering.

Boligen må være egnet med hensyn til husstandens størrelse og nødvendige behov. Videre skal boligen være nøktern med hensyn til standard, størrelse og pris. I vurderingen settes det en maksimalpris for hva som regnes som en egnet og nøktern bolig for husstanden. Det tas utgangspunkt i OBOS statistikk over gjennomsnittspris for tilsvarende type boliger i Oslo. For

boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn i vurderingen av om prisen er nøktern.

5. Prioritering

Ved knapphet på lånemidler prioriteres kvalifiserte søkere som etter en helhetsvurdering anses å ha størst behov for startlån. Det skal i vurderingen legges vekt på husstandens nåværende bosituasjon og behovet for mer stabile boforhold, samt om startlån vil bidra til større selvhjulpenhet.

Bydeler som har foretatt en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere på fordi lånebehovet har vært større enn disponible lånemidler, utarbeider en anonymisert oversikt over personer som har blitt prioritert for startlån. Utarbeidet oversikt sendes faglig sekretariat for klagenemnda minst to ganger i året, per 30.06 og 31.12.

6. Tidligere mislighold

Startlån gis normalt ikke til søkere som er under tvangsforfølgning for mislighold av lån eller andre betalingsforpliktelser. Det samme gjelder hvis det av andre årsaker kan stilles spørsmål ved lånsøkers evne eller vilje til å overholde sine økonomiske forpliktelser.

Startlån kan gis til personer som er under gjeldsordning hvis bokostnadene blir vesentlig lavere og nåværende bosituasjon ikke er tilfredsstillende. Finansieringen må bidra til en mer varig og stabil bosituasjon.

Bydelen må sørge for å innhente tilstrekkelige opplysninger vedrørende inngått gjeldsordning til å kunne vurdere om bruk av startlån til kjøp av bolig vil være en varig god løsning for søker. Det forutsettes at øvrige vilkår for å få startlån er oppfylt.

Bydelen bør være særlig aktsom ved kredittvurdering av søkere som tidligere har misligholdt sine låneforpliktelser til kommunen, og der kommunen har måttet avskrive fordring mot søker som tapt. Det bør innhentes opplysninger om det tidligere låneforholdet hos kommunens oppfølgingsenhet for lånesaker.

7. Forhåndsgodkjenning

Det kan gis forhåndsgodkjenning til kjøp av bolig. Forhåndsgodkjenningen er gyldig i tre måneder fra vedtaksdato. Dersom søker kan dokumentere at husstandens økonomiske situasjon er uendret og søker aktivt har prøvd å benytte lånetilsagnet, kan gyldighetstiden forlenges med ytterligere tre måneder. Kommunen må godkjenne boligen for finansiering før lånet innvilges.

I vedtak om forhåndsgodkjenning skal søker motta SEF-skjemaet om standardiserte opplysninger vedrørende forbrukskreditt. Søker må bekrefte med signatur at de har forstått og akseptert lånevilkårene i SEF-skjemaet. Bydelen må sørge for at SEF-skjemaet er undertegnet og melde det til låneforvalter før utbetaling av lån.

8. Sikkerhet

Startlånet skal sikres med pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter. Det forutsettes at startlånet gis sikkerhet innenfor boligens markedsverdi. Ved fullfinansiering skal lånet som hovedregel sikres med 1. prioritets pant. Der sameie, borettslag eller aksjeselskap krever 1. prioritets pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter som sikkerhet for krav etter husleieavtalen, dekning av fellesutgifter eller tilsvarende, godtas etterstående sikkerhet. Ved samfinansiering kan det aksepteres at pantet har prioritet etter lån til grunnfinansiering.

Ved refinansiering og utbedring kan annen prioritetsrekkefølge aksepteres, under forutsetning av at startlånet gis sikkerhet innenfor antatt omsetningsverdi for boligen.

Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet aksepteres ikke som sikkerhet for startlån.

9. Rente- og avdragsvilkår

Startlånet skal betjenes til Husbankens til enhver tid faste eller flytende rente, for tiden med et rentepåslag på 0,25 % i administrasjonsgebyr. Låntakeren kan velge mellom fast og flytende rente, og bydelen må informere låntaker om konsekvensene ved valg av rentebetingelser. Valg av fast rente kan stilles som vilkår ved innvilgelse av startlån til husstander som antas å få problemer med å betjene løpende utgifter ved renteøkninger. Startlån gis normalt som annuitetslån med inntil 25 års nedbetalingstid fordelt på månedlige terminer. Låntaker som kan dokumentere inntektsøkning eller reduksjon i utgifter i løpet av de neste årene, for eksempel ved at utestående gjeld vil være nedbetalt, kan få avdragsfrihet i inntil åtte år. Samlet nedbetalingstid kan ikke overstige 30 år. Ved samfinansiering gis normalt startlån som toppfinansiering med inntil 10 års nedbetalingstid.

10. Gebyr og innkreving

Oslo kommune fastsetter gebyr som kompensasjon for forvaltning av ordningen. Oslo kommunes låneforvalter står for innkreving av renter og avdrag.

11. Utbetaling og oppgjør

Når bindende kjøpsavtale er kommet i stand og lån er innvilget, sender bydelen vedtaksbrev med oppdrag om utbetaling til kommunens låneforvalter.

Kommunen foretar ikke forhåndsbetalinger, som for eksempel 10 % ved kontraktsinngåelse, men kan gi bekreftelse på at hele lånebeløpet blir utbetalt til avtalt tid.

Opgjør av kjøpesum skal foretas ved hjelp av megler, advokat eller godkjent finansinstitusjon.

12. Klageadgang

Det er klageadgang på kommunens vedtak om avslag, utmåling og tildeling i forbindelse med behandling av søknad om startlån. Vedtak kan påklages til Oslo kommunes klagenemnd i henhold

til forvaltningsloven § 28 annet ledd. Klagen sendes den bydelsadministrasjon som har fattet det påklagde vedtaket.

Dersom bydelsadministrasjonen ikke avviser klagen eller omgjør det påklagde vedtaket, sender den klagesaken til faglig sekretariat for klagenemnda. Forberedelse av klagesaken skal gjøre som beskrevet i [rundskriv 8/2011](#) Behandling av klager til Oslo kommunale klagenemnd.

Med vennlig hilsen

Björg Månum Andersson
kommunaldirektør

Morten Mjelve
sosialtjenestesjef

Godkjent og ekspedert elektronisk