

Retningslinjer for startlån og tilskudd til bolig

Levanger kommune

1. Innledende bestemmelser

At flere skal kunne bo trygt og godt i en bolig de eier selv er et prioritert mål i nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken. Startlån er et viktig virkemiddel for å nå dette målet. For de mest vanskeligstilte kan kommunen kombinere startlån med et kommunalt boligtilskudd.

Det boligsosiale arbeidet ivaretas av mange tjenester i kommunen. For å finne den beste løsningen i hver enkelt sak, er det viktig med et godt samarbeid internt i kommunen. I avgjørelser som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn.

Levanger kommune legger de til enhver tid gjeldende lover og regler, samt Husbankens veiledere, til grunn ved behandling av søknader om startlån og tilskudd til bolig. Kommunen skal vurdere hver lånsøkers behov for finansiering individuelt og prioritere innenfor rammen av startlån og tilskudd som er til disposisjon.

2. Startlån

Startlån skal bidra til at husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån i vanlig bank og som ikke har mulighet til å spare. Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Barnefamilier prioriteres.

Kommunen kan gi startlån til kjøp av bolig, oppføring av ny bolig, til å overta bolig ved samlivsbrudd, nødvendig utbedring og tilpasning av bolig, og til refinansiering.

Boligen skal ligge i Levanger kommune. Den skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet. Kommunen skal godkjenne boligen.

Søkere med kortere botid enn ett år i Levanger kommune, vil som hovedregel få avslag.

3. Tilskudd til bolig

Levanger kommune kan gi tilskudd til etablering i egen bolig og til tilpasning av bolig. Ordningen er økonomisk behovsprøvd. Tildeling og utmåling av tilskudd blir vurdert ut fra tilgjengelige midler og en helhetsvurdering av søkers behov, økonomi og muligheter for annen finansiering.

3.1 Tilskudd til etablering

Kommunen kan gi tilskudd til etablering der startlån alene ikke strekker til. Barnefamilier og andre i en økonomisk vanskelig situasjon kan få tilskudd. Husstander som står i fare for å miste boligen i tvangssalg kan få tilskudd ved refinansiering, slik at de kan beholde boligen.

3.2 Tilskudd til tilpasning av bolig

Tilskudd kan gis til personer som har nedsatt funksjonsevne og eldre som har behov for å tilpasse boligen sin. Tilskudd kan gis til enkle tiltak eller til større ombygginger som er nødvendig for at søker kan fortsette å bo hjemme. Tildeling skjer i samarbeid med kommunens Fysio- og ergoterapitjeneste og NAV Hjelpemiddelsentral.

3.3 Tilskudd til utredning og prosjektering

Ved behov for tilpasning av bolig kan det gis tilskudd til profesjonell utredning- og prosjekteringshjelp. Målet er å få kartlagt muligheter og begrensninger i boligen, slik at en oppnår gode varige løsninger. Utredning og prosjektering skal utføres av fagkyndig.

- Tilskudd kan dekke kostnader til utredning med inntil 20 000 kr per sak.
- Tilskudd kan dekke kostnader til prosjektering med inntil 20 000 kr per sak.

4. Søknad

Søknad om startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning sendes elektronisk via Husbanken sin nettløsning e-Søknad. Søknad om tilskudd til utredning og prosjektering sendes på eget søknadsskjema.

5. Lånevilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Levanger kommune følger Husbankens rentesatser med et påslag på 0,25 % til dekning av administrative kostnader. Startlån gis som annuitetslån med nedbetalingstid på inntil 30 år, i særlige tilfeller i inntil 50 år. Ved salg av bolig skal startlånet innfris.

Levanger kommune gir ikke startlån til mellomfinansiering. I utgangspunktet gis startlån til kjøp av bolig kun en gang. Unntak kan gjøres hvis dagens bolig ikke lenger er egnet for husstanden.

Levanger kommune beregner ikke overkurs eller underkurs ved førtidig innfrielse av fastrentelån. Dette gjelder for alle nye fastrenteavtaler fra og med 01.01.2025.

Tilskudd til bolig:

Tilskudd til bolig gis som et rente- og avdragsfritt lån som skal tilbakebetales ved salg.

- Tilskuddet nedskrives med minimum 10 % hvert år, uavhengig av type tilskudd
- Tilskudd opp til 40 000 kr avskrives med en gang

Tilskudd kan kreves tilbakebetalt, eller gjøres om til rente- og avdragspliktig lån, dersom forutsetningene for tildelingen ikke overholdes.

Sikkerhet:

Startlån og tilskudd til bolig skal som hovedregel være sikret med første prioritets pant i fast eiendom eller borettslagsandel. Kommunen bruker verdivurdering og/eller takst foretatt av fagperson for å vurdere pantesikkerheten.

Boligen skal være fullverdiforsikret til enhver tid så lenge den tjener som sikkerhet for lån og tilskudd fra kommunen.

6. Kommunens forklaringsplikt etter finansavtaleloven

I tillegg til generell veiledningsplikt, har kommunen plikt til å forklare lånesøkerne hva det innebærer å ta opp startlån. Kommunen skal forklare søkerne de viktigste egenskapene ved lånet, hvilken betydning det har for søkeren og konsekvenser hvis lånet blir misligholdt. Saksbehandler skal i rimelig omfang forsikre seg om at søkeren har forstått forklaringene.

7. Risikohåndtering

Husbanken og kommunene deler tap på startlån. Kommunen har tapsrisikoen for de første 25 % av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pant. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

Kommunen skal jobbe målrettet med å redusere risikoen for tap gjennom å ha god kunnskap om låntakerne og løpende oppfølging av låneporteføljen.

8. Låneforvaltning

Levanger kommune benytter Intrum AS som forvalter av alle startlån og tilskudd innvilget til boligformål. Dette betyr at Intrum tar seg av utbetaling av lån og tilskudd, fakturering, purring, inkasso og besvarer generelle spørsmål om lånet.

9. Endring av lånevilkår

Dersom låntaker får betalingsproblemer kan kommunen avtale andre nedbetalingsvilkår, betalingsutsettelse, avdragsfri periode, lengre nedbetalingstid og legge avdrag til lånet. Ved alvorlige betalingsproblemer formidlers kontakt med økonomisk rådgiver hos NAV.

Intrum AS behandler søknader om endring av lånevilkår i samsvar med fullmakter gitt i avtale om låneforvaltning.

10. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling og avslag på startlån og tilskudd etter forvaltningslovens regler. Klagefristen er 3 uker. Hvis klagen ikke gis medhold oversendes den til kommunens klagenemnd for avgjørelse.

11. Aktuelt lovverk

[Forskrift om lån fra Husbanken - Lovdata](#)

[Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot \(bustøttelova\) - Lovdata, kapittel II](#)

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet - Lovdata](#)

[Lov om finansavtaler \(finansavtaleloven\) - Lovdata](#)

[Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker \(forvaltningsloven\) - Lovdata](#)

Barnets beste, jf. Grunnloven § 104 annet ledd og FNs barnekonvensjon art. 3 nr. 1.

[FNs konvensjon om barnets rettigheter](#)

11.1 Veiledere

[Veileder startlån \(husbanken.no\)](#)

[Veileder om tapsdeling og administrering av startlån \(husbanken.no\)](#)

[Kommunale boligtilskudd for privatpersoner - Husbanken](#)

11.2 Annet

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021 – 2024\) - regjeringen.no](#)

[Levanger kommune - Boligsosial Temaplan del II](#)

12. Om retningslinjene

Disse retningslinjene erstatter Retningslinjer for startlån fra 2014, sist revidert juni 2019.

Vedtatt av kommunestyret i sak PS 74/24 den 18.12.2024.