



## Felleskriv til bydelene

---

<b>Til:</b>	Byrådsavdelingene og bydelene	<b>Felleskriv nr.:</b>	9/2003
<b>Fra:</b>	Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester	<b>Saksnr.:</b>	200106109-36
<b>Saksbeh.:</b>	Mari Jerman	<b>Arkivkode:</b>	374.1
<b>Telefon:</b>	23 46 12 04	<b>Utsendt dato:</b>	26.09.2003
		<b>Gjelder fra:</b>	Dags dato
		<b>Gjelder til:</b>	Inntil videre
		<b>Erstatter:</b>	

---

### SAKSBEHANDLING AV SØKNADER OM STARTLÅN

Startlån er ett av Oslo kommunes virkemidler for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Oslo kommune låner penger fra Husbanken, for videreutlån til etablering i eller opprettholdelse av nøktern og egnet bolig i Oslo kommune. I bystyresak 79/2001 ble myndighet til å fatte vedtak vedrørende lån og tilskudd til boligformål delegert til byrådet. Byrådet vedtok i sak 1322/2001 å videredelegere myndigheten til byråden for eldre og bydelene (nå byråden for velferd og sosiale tjenester). I byrådets sak 40/2001 ble myndigheten videredelegert til bydelsadministrasjonene. Oslo kommune benytter eksterne låneforvaltere til forvaltning av startlån, for tiden Lindorff.

Det vises til Forskrift om startlån fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet den 02.12.2002, med hjemmel i Lov om Den Norske Stats Husbank §§ 1 og 21, og til Husbankens retningslinjer for startlån av 02.12.2002. I henhold til nevnte forskrift og retningslinjer for startlån kan kommunen utarbeide egne regler for hvordan ordningen med startlån skal praktiseres, så lenge disse ivaretar formålet og hovedintensjonene med ordningen. Formålet med fellesskrivet er i størst mulig grad å sikre lik behandling av startlånsøknader i alle Oslos bydeler, samt størst mulig målretting av disponible midler.

Det skal alltid vurderes om startlån skal gis i kombinasjon med samfinansiering fra annen finansinstitusjon og/eller boligtilskudd. Se Forskrift om boligtilskudd fra Den Norske Stats Husbank, Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken til etablering i bolig, Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken til tilpasning av bolig, samt kommunale regler for boligtilskudd.

#### 1. Bruk av startlån i Oslo kommune

Startlån gis til førstegangskjøp av egen bolig. Det kan også gis der funksjonshemming, samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner gjør reetablering nødvendig.

Startlån kan benyttes til refinansiering av lån, der en refinansiering er nødvendig for å forhindre at søker mister nåværende bolig. Det stilles krav om at husstanden må fylle vilkårene for startlån, og at nåværende bolig er nøktern og egnet. Det må også kunne antas at refinansieringen vil føre til en

varig løsning av husstandens boligproblemer. Behovet for refinansiering må skyldes uforutsett endring i husstandens økonomiske situasjon på grunn av sykdom, samlivsbrudd og lignende.

Startlån kan benyttes til nødvendig utbedring av boligen. Med nødvendig utbedring av boligen 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.

## **2. Samfinansiering**

Søker som antas å kunne få hel eller delvis boligfinansiering i det ordinære lånemarkedet, må henvises til andre finansinstitusjoner for å få søknad om finansiering avgjort der før søknad om startlån kan behandles og lånebehovet fastlegges. Dersom søker har likvide midler utover G (folketrygdens grunnbeløp), skal disse normalt inngå som egenkapital ved boligfinansieringen.

Øvre veiledende inntektsgrense ved vurderingen av om søker skal forsøke å skaffe finansiering i det ordinære lånemarkedet, er 5 G der husstanden består av en person og 7 G der husstanden består av to personer. Veiledende inntektsgrense økes med 10 % av 5 G per ekstra husstandsmedlem. Med inntekt menes alle faste ytelser som danner grunnlag for betjeningsevne, se punkt 5.

Ved vurderingen av om søker må forsøke å skaffe finansiering i det ordinære lånemarkedet, må det foretas en helhetsvurdering av husstandens økonomi og boligbehov.

## **3. Søknadssted**

Søknad om startlån skal behandles av den bydelen der søker/en av søkerne bor. Søker med aktiv sosialsak skal få søknaden behandlet av den bydelen som behandler sosialsaken. Dersom søker er registrert utenfor kommunen eller er uten fast bopel, tildeles bydel etter fødselsdag i måneden. Ved avgjørelsen av bydelstilhørighet, følges fellesskriv til bydelene med retningslinjer om ansvarsfordeling mellom bydelenes sosialsentertjenester.

## **4. Søknad**

Bydelen sørger i størst mulig grad for at standard søknadsskjema benyttes ved søknad om startlån og påser at søknaden er undertegnet av søker/søkerne samt har nødvendig dokumentasjon vedlagt. Dersom søker påberoper seg spesielle grunner for sitt lånebehov, skal bydelen kreve disse dokumentert.

Bydelene skal behandle søknader om startlån i saksbehandlingssystemet St@rtSak.

## **5. Betjeningsevne**

Søker må antas å ha betjeningsevne for startlånet.

Med betjeningsevne forstås søkers evne til å betjene renter og avdrag på startlån til kjøp av egnet bolig. Husstandens betjeningsevne vurderes ut fra forholdet mellom husstandens netto inntekt etter

låneopptak og utgifter, sammenholdt med husstandens finansieringsbehov. Ved vurderingen må det tas hensyn til om husstanden kvalifiserer for boligtilskudd til etablering, eventuell egenkapital og eventuell statlig bostøtte etter boligetableringen.

Midlertidig inntekt eller andre midlertidige ytelser, herunder arbeidsledighetstrygd, overgangsstønning og medisinsk- eller yrkesmessig attføring regnes ikke med ved vurderingen av betjeningsevne. Studielån og stipend holdes også normalt utenfor ved vurderingen. Startlån kan etter en konkret vurdering likevel innvilges dersom det er overveiende sannsynlig at inntektsnivået ikke vil bli vesentlig redusert i låneperioden, slik at betjeningsevnen opprettholdes.

Til utgifter hører midler til dekning av alminnelige levekostnader (til mat, toalettartikler, klær, strøm, forsikringer, transport, ferie mv.) husleie/ fellesutgifter, nedbetaling av annen gjeld (for eksempel grunnlån ved samfinansiering, studielån og kredittkortgjeld), eventuelt barnebidrag og andre nødvendige utgifter. Forholdet mellom inntekter og utgifter må vise tilstrekkelig midler til betjening av nødvendig startlån. Namsmannens veiledende livsoppholdssatser i gjeldsordningssaker brukes som utgangspunkt for hvor stort beløp som må avsettes til å dekke alminnelige levekostnader.

I tilfeller hvor husstanden antas å ha et annet varig normalforbruk enn det namsmannens satser tilsier, kan livsoppholdssatsene justeres.

Det kan etter en konkret vurdering legges inn stordriftsfordel for husstander som består av mer enn tre personer. Stordriftsfordelen bør ikke beregnes for de to første husstandsmedlemmene og bør ikke overstige 20 %. Ved vurderingen kan det ses hen til hva husstanden har greid seg for tidligere.

## **6. Prioritering**

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

De bydeler som har foretatt en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere fordi disse søkernes lånebehov har vært større enn disponible lånemidler, utarbeider en anonymisert oversikt over de 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.

## **7. 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 dersom bokostnadene blir vesentlig lavere ved kjøp av bolig, eller dersom nåværende bosituasjon ikke er tilfredsstillende og startlånet vil bidra til en varig situasjon med bedre og mer stabile boforhold uten at bokostnadene øker vesentlig.

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. Bydelen må også sjekke at de kreditorer som omfattes av gjeldsordningen har gitt nødvendig samtykke til opptak av startlån.

Det forutsettes at øvrige vilkår for å få startlån er oppfylt.

## **8. Om boligen**

Startlån gis i utgangspunktet til kjøp av bolig i Oslo kommune. I særlige tilfeller kan startlån gis til bosetting i Oslos nærliggende kommuner, det forutsettes da at søker/en av søkerne må være folkeregistrert som bosatt i Oslo kommune. Startlån til bosetting i andre kommuner gis imidlertid kun til søkere som har fått avslag på startlån i tilflyttingskommunen.

Startlån gis kun til kjøp av bolig som søker selv skal bebo. Boligen kan være aksje-, borettslags- eller selveierbolig. Lånet skal finansiere rimelig bolig som er nøktern i forhold til areal og kostnader. Ved vurderingen av om boligen er nøktern, skal det legges vekt på husstandens størrelse og nødvendige behov. Ved vurderingen av boligens maksimalpris tas det *utgangspunkt* i kommunens statistikk over gjennomsnittspris for tilsvarende type bolig i Oslo generelt. For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurderingen av om boligen anses nøktern i forhold til pris.

## **9. Forhåndsgodkjenning av lån**

Det kan gis forhåndsgodkjenning til kjøp av nøktern og egnet bolig. Godkjenningen gis under forutsetning av at søknaden er korrekt og fullstendig utfylt. Kommunen må godkjenne boligen for finansiering før lånet innvilges. Det forutsettes at boligen tilfredsstillende de krav til bolig som fremgår av forhåndsgodkjenningen. Forhåndsgodkjenningen av startlånet er gyldig i 3 måneder fra vedtaksdato. Dersom søker kan dokumentere at husstandens økonomiske situasjonen er uendret og søker aktivt har prøvd å benytte tilsagn om startlån til kjøp av bolig, kan gyldighetstiden forlenges med 3 måneder.

## **10. Lån til konkret bolig**

Det kan gis lån til kjøp av konkret bolig. Det forutsettes at boligen er nøktern og egnet. Kommunen må godkjenne boligen for finansiering før lånet kan innvilges.

## **11. Sikkerhet**

Startlån skal sikres med pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter. 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.

Det forutsettes at startlånet gis sikkerhet innenfor boligens antatte markedsverdi. Refinansiering i henhold til punkt 1 annet ledd eller overføring av lån i henhold til punkt 15 er også betinget av at kommunen får pantesikkerhet innenfor antatt markedsverdi på boligen.

Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet verken kreves eller aksepteres som sikkerhet for startlån.

## **12. Rente- og avdragsvilkår**

Startlånet skal betjenes til Husbankens til enhver tid faste eller flytende rente. Låntakeren kan velge mellom fast og flytende rente, men bydelen må informere låntaker om konsekvensene ved valg av rentebetingelse. Valg av fast rente kan stilles som vilkår ved innvilgelse av startlån til husstander som antas å være særlig sårbare for 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 5 år.

## **13. Gebyr og innkreving**

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

## **14. 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.

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

## **15. Overføring av startlån**

Dersom søker kan dokumentere nødvendigheten av å flytte fra nåværende bolig, kan det innvilges overføring av startlån til annen bolig én gang. Det kan for eksempel være nødvendig for låntaker å gå ned i boligstandard for å senke boutgiftene, eller låntaker kan ha en uhensiktsmessig bolig som gjør det nødvendig å bytte bosted. I særlige tilfeller kan overføring skje mer enn én gang. Overføringen kan tidligst finne sted et år etter at lånet er utbetalt. Ved overføring av lån til ny bolig gis det normalt ikke ytterligere lån. I særlige tilfeller kan det likevel gis ytterligere lån.

For øvrig må de generelle vilkårene for å få startlån være oppfylt.

For at startlånet skal kunne overføres til ny bolig må lånet være à jour.

I særlige tilfeller kan unedskrevet del av tildelt tilskudd kreves innfridd ved overføring av lån. Dette gjelder for eksempel de tilfeller der låntaker flytter til en vesentlig rimeligere bolig og

låneutgiftene blir så lave at det ikke anses rimelig å overføre unedskrevet del av tilskuddet til ny bolig.

## 16. Klageadgang

Det er klageadgang på kommunens vedtak om avvisning, 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.


Forvaltningsloven § 33 inneholder regler om hva bydelen skal gjøre når en sak tas til klagebehandling.

Dersom bydelsadministrasjonen ikke avviser klagen eller endrer eller opphever det påklagde vedtaket, sender den klagesaken i form av innstilling i saken, med sakens dokumenter som vedlegg, til faglig sekretariat for klagenemnda. Vedleggene skal ordnes i trykte og utrykte vedlegg i hvert sitt omslag. De bilag som tjener til å belyse saken, skal følge som trykte vedlegg.

*Innstillingen skal gi en utredning om følgende forhold:*

1. Sammendrag av sakens fakta
  - Skal kort angi hvem saken gjelder, hva den gjelder, søknadsdato, alle opplysninger som er relevante for å kunne vurdere saken, samt hvilke regler som kommer til anvendelse ved vurderingen.
2. Førstegangsbehandlingen
  - Skal fortelle hvilken instans som har truffet vedtaket, vedtakets dato, hjemmel og begrunnelse. Den forståelse av regelverket og de skjønnsmessige vurderinger som bydelsadministrasjonen har lagt til grunn, skal fremkomme.
3. Klagen
  - Skal si hvem som har fremsatt klagen og om denne er klageberettiget. Skal si når klagen er fremsatt og vurdere om klagefristen er overholdt. Dersom klagefristen ikke er overholdt, skal det tas stilling om det skal gis oppsettende virkning. Innholdet i klagen skal gjengis.
4. Vurdering av klagen
  - Skal gi en fremstilling av de undersøkelser bydelsadministrasjonen har foretatt i henhold til forvaltningsloven § 33. Skal også angi bydelsadministrasjonens vurdering av klagen, med begrunnelse og konklusjon (vedtaket opprettholdes).

Med vennlig hilsen

  
Bjørg Månun Andersson  
kommunaldirektør

  
Morten Mjelve  
sosialtjenestefjef