

RETNINGSLINJER FOR FORSØK MED STARTLÅN TIL FØRSTEGANGSETABLERE

Byrådet i Bergen kommune fattet vedtak om retningslinjer for forsøk med startlån til førstegangsetablerere i møtet 13.03.2025 sak 1059/25.

Formål

Formålet med forsøket er å gi flere personer mulighet til å kjøpe seg sin første bolig. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

Målgruppe

Målgruppen er personer som skal kjøpe bolig for første gang og som ikke får lån i ordinære finansinstitusjoner selv om de har utnyttet sin mulighet til å spare til egenkapital, og som ikke er i målgruppen for ordinære startlån.

Det kan gis startlån til reetablering når det foreligger særlig boligsosiale hensyn. Ektefeller, samboere eller partnere skal søke sammen og begge må stå som låntakere.

Det er kun ektefeller, samboere eller partnere som kan søke sammen. Unntak kan gjøre hvis det er særlige boligsosiale hensyn som gjør at personer i samme husstand klart bør eie bolig og bo sammen, selv om de ikke er ektefeller, samboere eller partnere.

Husstander som er i en midlertidig situasjon, for eksempel unge under utdanning, studenter og lærlinger, er ikke i målgruppen for startlån og søknaden vil bli avslått.

Hva kan det gis lån til

Kjøp av nøktern og egnet bolig ut ifra husstandens størrelse og behov

Oppføring av nøktern bolig (ikke byggelån)

I forsøket kan det gis startlån til kjøp av bolig. Hvis det er behov for tilpasning eller utbedring av boligen som kjøpes, kan det også gis startlån til dette.

Det gis ikke lån til kjøp av bolig som ledd i boligkjøpsmodeller.

Boligen må være i Bergen kommune.

Vilkår

Søker(ne) må dokumentere at husstandens fremtidige inntekter er tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på lån, i tillegg til rimelige levekostnader. SIFO sitt referansebudsjett kan (SIFO-satser som veiledende referansebudsjett). Det skal gjøres en individuell vurdering, og søknaden vil bli avslått dersom kommunen mener at lånesøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

Barnetrygd inngår i inntektsgrunnlaget, og det kan tas med i vurderingen hvor lenge den vil bli utbetalt, ut fra alder på barn.

RETNINGSLINJER FOR FORSØK MED STARTLÅN TIL FØRSTEGANGSETABLERE

Søkere må dokumentere at de har søkt i ordinære finansinstitusjoner (banker) og fått avslag eller for lite lån til kjøp av egnet bolig i mer enn to banker. Avslagene må være begrunnet.

Søkere må dokumentere at de har utnyttet sin muligheten til å spare til egenkapital over en lengre periode.

Selvstendig næringsdrivende må fremvise gyldig regnskap for de siste 2-3 årene som dokumenterer at søker har langvarige boligfinansieringsproblemer og har tilstrekkelig betjeningsevne for låneopptak.

Finansiering gis kun ved faktisk og varig bosetting i Norge, herunder også ektefelle/samboer og barn. Søker(ne) må ha norsk fødsels- og personnummer. Det må foreligge skattemelding/utskrift av likning før lån kan innvilges.

Bolig i annet land forutsettes solgt. Egenkapital skal benyttes ved kjøp av ny bolig.

Søker(ne) må ha minimum 5 % egenkapital. Maksimal belåningsgrad er 95 % av boligens verdi inkludert andel fellesgjeld.

Låneutmåling

Låneutmåling fastsettes innenfor 95 % av kjøpesummen og omkostningene.

Egenkapital over 1G må brukes til kjøp/bygging/utbedring.

Rente og avdragsvilkår

- Renten følger Husbankens rente, tillagt 0,25 prosentpoeng. Låntaker kan velge flytende eller fast rente (3, 5 eller 10 år).

- Lånet har en varighet på 10 år, og skal refinansieres med lån i ordinær bank senest etter 10 år. Låntaker må søke om refinansiering i bank senest tre måneder før lånet utløper. Ved avslag på refinansiering i ordinær bank etter 10 år kan lån etter søknad omgjøres til ordinært startlån.

- Lånet nedbetales i henhold til en nedbetalingsplan på 30 år som annuitetslån. Kortere nedbetalingstid kan gis. Lånet skal betjenes med avdrag, renter og omkostninger.

- Månedlige terminer med termingebyr og etablerings- og depotgebyr fastsettes av låneforvalter, i samråd med kommunen.

Sikkerhet

- Kommunen skal ha 1. prioritets pant i boligen.

- 2. prioritet aksepteres der kjøpesummen delvis er finansiert i annen finansieringsinstitusjon.

RETNINGSLINJER FOR FORSØK MED STARTLÅN TIL FØRSTEGANGSETABLERE

- Kommunens lån skal ha pant innenfor 95 % av boligens verdi. Belåningsgraden kan ikke overstige 95 % inkludert andel fellesgjeld.

Dispensasjoner

Administrasjonen kan gjøre unntak fra overnevnte retningslinjer om det foreligger særlige boligsosiale hensyn.

Klage

Vedtak om finansiering er et enkeltvedtak. Enkeltvedtaket kan påklages til klagenemnden. Klagen må fremsettes senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt.