

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING, TILSKUDD TIL TILPASNING OG TILSKUDD TIL PROSJEKTERING OG UTREDNING

Byrådet i Bergen kommune fattet vedtak om nye retningslinjer for startlån og tilskudd i møtet 13.03.2025 sak 1059/25, med virkning for søknader mottatt etter 1. mars 2025.

Formål

Startlån og tilskudd skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Husstander med finansieringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

Målgruppe

Målgruppen er barnefamilier, enslige forsørgere, personer med funksjonsnedsettelse, flyktninger og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

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 gjøres hvis det er særlige boligsosiale hensyn som gjør at personer 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

Det kan gis lån til:

- Kjøp av bolig
- Utbedring av bolig og tilpasning av bolig. Det gis lån til hensiktsmessig utbedring/tilpasning som gjør boligen vesentlig bedre egnet for husstanden, og som sikrer at boligen fortsatt vil være et rimelig og nøkternt boalternativ. Det gis ikke lån til ordinært vedlikehold og oppussing
- Overta bolig etter samlivsbrudd
- Oppføring av bolig, som toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansieringsinstitusjoner
- Refinansiering av dyre lån for å kunne beholde en egnet bolig.

Boligen må ligge i Bergen kommune, være nøktern og egnet for husstanden. Lån forutsetter at søker(ne) bor i boligen. Ved salg, overdragelse, annen realisasjon av bolig eller fraflytting skal lånet innfris.

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING, TILSKUDD TIL TILPASNING OG TILSKUDD TIL PROSJEKTERING OG UTREDNING

Vilkår

Søkere må dokumentere at lånsøkerne sine fremtidige inntekter er tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på lån, i tillegg til levekostnader. Barnetrygd inngår i inntektsgrunnlaget, og det kan tas med i vurderingen hvor lenge den vil bli utbetalt, ut fra alder på barn. Det skal gjøres en individuell vurdering, og søknaden vil bli avslått dersom kommunen mener at lånesøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

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

Søkere må være faktisk og varig bosatt i Norge, herunder også ektefelle/samboer og barn. Søkere må ha norsk fødsels- og personnummer. Det må foreligge skattemelding/utskrift av likning før lån kan innvilges. Bolig i hjemlandet må være solgt. Egenkapital skal benyttes ved kjøp av ny bolig.

Søkere må ha langvarige problemer med å få finansiering i ordinære finansinstitusjoner og ha inntekt under veiledende inntektsgrenser.

Søkere uten barn må utnytte sitt inntekts- og sparepotensiale, og det må vurderes om de kan få lån i bank innen rimelig tid. De kan da få avslag selv om de har inntekt under veiledende inntektsgrense hvis de ikke anses for å ha langvarige finansieringsproblemer.

Inntektsgrenser for startlån og tilskudd fastsettes med utgangspunkt i Folketrygdens grunnbeløp (G) og reguleres en gang i året.

Husstand	Veiledende inntektsgrense etableringstilskudd	Veiledende øvre inntektsgrense startlån
1 voksen	3,25G (405 000)	4G (495 000)
1 voksen + 1 barn	4,25G (525 000)	5G (620 000)
1 voksen + 2 barn	4,75G (590 000)	5,75G (715 000)
1 voksen + 3 eller flere barn	5,25G (650 000)	6,25G (775 000)
2 voksne	4G (495 000)	5,5G (680 000)
2 voksne + 1 barn	5G (620 000)	7G (870 000)
2 voksne + 2 barn	5,5G (680 000)	7,75G (960 000)
2 voksne + 3 eller flere barn	6G (745 000)	8,25G (1 025 000)

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING, TILSKUDD TIL TILPASNING OG TILSKUDD TIL PROSJEKTERING OG UTREDNING

For å få refinansiering må søkerne i tillegg oppfylle disse vilkårene:

- Lånet må sikres med pant innenfor boligens verdi.
- Husstanden må stå i fare for å miste boligen på tvangssalg.
- Lånsøker må klare fremtidige betalingsforpliktelser.
- Refinansiering gis normalt kun en gang.
- All usikret gjeld må dekkes inn av refinansieringen.
- Unntak kan gjøres hvis det er særlig behov for å beholde boligen, og gjeld som holdes utenfor kan betjenes og innfris innen rimelig tid.

Veiledende maks låne- og kjøpesum

Veiledende maksimalt lånebeløp og kjøpesum (inkludert fellesgjeld) fra kommunen i henhold til husstandens størrelse. Beløpene reguleres hvert år etter SSBs boligprisindeks.

Husstand	Veiledende maks lån- og kjøpesum (inkl. fellesgjeld)
1 voksen	3 200 000
1 voksen + 1 barn	3 450 000
1 voksen + 2 barn	4 100 000
1 voksen + 3 eller flere barn	4 100 000
2 voksne	3 200 000
2 voksne + 1 barn	3 450 000
2 voksne + 2 barn	4 100 000
2 voksne + 3 eller flere barn	4 100 000

Unntak kan gjøres ved barnerike familier eller andre særlig vanskeligstilte som har et særlig behov for å kjøpe eller beholde bolig, og boligen ikke kan anskaffes innenfor gitte rammer.

Kjøpesum må ikke overstige prisantydning/markedsverdi i vesentlig grad (ca. 10 %).

Låneutmåling

Det kan gis lån til inntil 100 % av kjøpesummen, nybyggings- eller utbedringskostnader eller boligens verdi, pluss eventuelle nødvendige omkostninger. Egenkapital over 1G må benyttes som del av finansieringen av boligen.

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING, TILSKUDD TIL TILPASNING OG TILSKUDD TIL PROSJEKTERING OG UTREDNING

Rente og avdragsvilkår

Renten følger Husbankens rente, tillagt 0,25 prosentpoeng. Låntaker kan velge flytende eller fast rente. Bergen kommune tilbyr fastrente med 3, 5 eller 10 års binding.

Lånet kan nedbetales over inntil 30 år som annuitetslån. I særlige tilfeller og hvor lån gis sammen med tilskudd innvilges 50 års nedbetalingstid jf. Vilåårene i Forskrift av 01.01.2020 om lån fra Husbanken § 8-5 2.ledd.

Lån til utbedring/ tilpasning kan gis som serielån over 10 år.

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. Kommunens lån skal ha pant innenfor boligens verdi.

Tilskudd til etablering:

Tilskudd til etablering kan gis til varig økonomisk vanskeligstilte husstander med inntekt under gjeldende inntektsgrenser, og som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til å finansiere en egnet og nøktern bolig med bare startlån.

Tilskudd til kjøp, refinansiering eller å overta bolig gis sammen med startlån som er gitt maksimal nedbetalingstid (50 år).

All egenkapital som overstiger 0,5G skal brukes som del av finansieringen av boligen. Utmålingen av tilskuddet vil bli redusert med tilsvarende beløp som egenkapitalen. Egenkapital (herunder arv, forskudd på arv, gave) må dokumenteres på søknads- og kjøpstidspunkt.

Tilskudd til etablering kan gis for å utbedre bolig, alene eller sammen med startlån. Tilskudd kan gis når utbedringen av boligen er nødvendig for at boligen fortsatt skal være en egnet bolig og søker ikke har tilstrekkelig midler eller betjeningsevne for låneopptak for å dekke kostnaden. Utbedringen må være hensiktsmessig og nøktern. Det gis ikke tilskudd til ordinær oppussing og vedlikehold av bolig.

Alle tilskudd til etablering skal ha pant i bolig, uavhengig av beløp.

Når boligen selges, flyttes fra eller på annen måte realiseres, skal tilskuddet betales tilbake i sin helhet. I særlige tilfeller for eksempel ved salg av bolig som fører til tap, kan kravet om tilbakebetaling frafalles.

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING, TILSKUDD TIL TILPASNING OG TILSKUDD TIL PROSJEKTERING OG UTREDNING

Tilskudd til etablering utmåles etter en individuell vurdering hvor søkers inntekt og betjeningsevne for lån vektlegges, søkers behov for å kjøpe eller beholde egnet bolig, husstandens størrelse og sosiale og/ eller helsemessige forhold som er relevant for bosituasjonen. Tilskudd vil utgjøre mellom 2G til 5,5G avhengig av overnevnte forhold og kommunens tilgjengelige midler. Ved særlig boligsosiale hensyn kan tilskudd inntil 7,5G innvilges.

Tilskudd til tilpasning

Tilskudd til tilpasning kan gis til husstander som på grunn av funksjonsnedsettelse eller alder har behov for å tilpasse sin bolig, og som ikke selv har tilstrekkelig midler eller betjeningsevne for låneopptak for å dekke kostnaden med tilpasningen, samt har varig lav inntekt jf. inntektsgrensene for tilskudd.

For husstander med barn med alvorlig funksjonsnedsettelse lempes kravet om varig lav inntekt og manglende betjeningsevne for låneopptak.

Tilpasningen må

- være nøktern og nødvendig for å kunne bli boende i boligen over lengre tid.
- være hensiktsmessig ut ifra en kostnad-nytte-vurdering.
- gjøre boligen vesentlig bedre egnet for husstanden.
- sikre at boligen fortsatt vil være et rimelig og nøkternt boalternativ.

Tilskudd kan gis i den grad husstanden selv ikke har tilstrekkelig midler til å dekke kostnaden.

Størrelsen på tilskuddet gis utfra en helhetsvurdering av tilgjengelige midler, søkers behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Det gis normalt tilskudd for kostnader med inntil ½ G. Hvis utbedringen/ tilpasningen er dyrere enn ½ G kan godkjente kostnader utover dette finansieres med en kombinasjon av tilskudd og lån, der tilskuddet utgjør inntil 50 % av kostnadene.

I særlige tilfeller kan det gis høyere tilskudd. Dette gjelder når husstanden kan dokumentere

at tilpasningen blir svært kostbar på grunn av husstandens særlige behov, og husstanden

ikke har betjeningsevne til låneopptak. Tilskuddet kan ikke utgjøre mer enn 8,5 G.

Ved senere behov for tilskudd vil maksgrensen totalt være 8,5 G til sammen.

RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN, TILSKUDD TIL ETABLERING, TILSKUDD TIL TILPASNING OG TILSKUDD TIL PROSJEKTERING OG UTREDNING

Tilskudd gis til eid bolig.

Mindre tilskudd til tilpasning kan gis til husstander i leid bolig med langvarige leiekontrakter, herunder leietakere i kommunale boliger. Utleier må godkjenne tilpasningene.

Tilskudd over 1/2 G skal ha pant i boligen.

Tilskudd til tilpasning nedskrives med 10 % hvert hele år husstanden bor i boligen. Hvis boligens selges, overdras eller fraflyttes skal tilskudd som ikke er nedskrevet tilbakebetales i sin helhet.

Tilskudd til prosjektering og utredning

Tilskudd til prosjektering og utredning kan gis til husstander som har behov for å kartlegge hvilke tilpasninger som bør og kan gjøres i eksisterende bolig, og som har kostnader til faglig bistand.

Målgruppen er husstander med personer som har behov for en tilpasset bolig.

Tilskuddet er ikke økonomisk behovsprøvd og gis uten pant i boligen.

Det gis tilskuddet til prosjektering med inntil 0,25 G.

Det gis tilskudd til utredning med inntil 0,25 G.

Annet

Startlån og tilskudd gis kun en gang.

Unntak kan gjøres når nåværende bolig ikke lenger er egnet på grunn av endring i husstandens sammensetning eller helsemessige forhold, eller andre særlige boligsosiale forhold, og søker ikke har betjeningsevne til tilstrekkelig lånefinansiering av ny bolig.

Tilskudd til tilpasning kan innvilges mer enn en gang hvis personen med en funksjonsnedsettelse må flytte fordi boligen ikke lenger er egnet eller på grunn av endringer i husstanden, eller behovet har vesentlig endret seg og dette ikke var mulig å forutse.

Dispensasjoner

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

Klage

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