

Veileder

for kommunal saksbehandling av
startlån og tilskudd til etablering og tilpasning
av bolig m.m.



Innholdsfortegnelse

1. Formål.....	4
2. Hvem kan få lån	4
3. Hva det kan gis lån til , om eierformer for boliger	4
3.1 Selveierbolig	4
3.2 Borettslags- og andelsleilighet	5
3.3 Aksjeleilighet	6
3.4 Innskudds- og obligasjonsleilighet	6
4. Pantsikkerhet og takst m.v.	6
4.1.1 Takst	7
4.1.2 Meglervurdering (melgertakst)	7
4.1.3 Tilstandsrapport	7
4.2 Prioritet (fortrinnsrett)	8
4.3 Forsikring	8
4.4 Festekontrakt	8
4.5 Vei, vann og kloakk	8
5. Taushetsplikt og fullmakt	8
6. Saksbehandling, oversikt over saksgangen	9
7. Dokumentasjon til søknaden	9
8. Behandling av søknaden, vurdering av lånsøkers økonomi	10
8.1 Fraråding og avslag	10
8.2 Momenter til kredittvurderingen	10
8.2.1 Livsoppholdsutgifter	10
8.2.2 Rente- og avdragsvilkår	10
8.2.3 Skatt	11

8.2.4	Annen gjeld	11
8.2.5	Mislighold av annen gjeld, betalingsanmerkninger	11
8.2.6	Bostøtte	11
8.2.7	Inntekt fra egen næringsdrift	11
8.2.8	Leieinntekter	11
8.2.9	Midlertidige inntekter	12
8.2.10	Vurdering av økonoi over tid	13
9.	Vedtak	13
9.1	Forhåndsgodkjenning	13
9.2	Tilsagn	13
9.3	Hvis det er akutelt å fraråde låneopptaket, fylles denne delen av tilsagnsbrevet ut	14
9.4	Avslag	14
10.	Møte med muntlig rådgivning og undertegning av lånedokumenter	14
11.	Utbetaling, når kommunen selv er låneforvalter	14
12.	Veileder for tapsdeling og tapsfond	15
	Begrepsavklaring	15
	Informasjon	16
	Illustrasjon	18
	Tapsdeling for fullfinansiering, enkelt eksempel	18
	Avansert eksempel, fullfinansiering	19
	Tapsdeling for toppfinansiering, enkelt eksempel	20
	Avansert eksempel, toppfinansiering	21
13.	Lenker til viktige skjemaer og retningslinjer	22

1. Formål

Denne veilederen skal være til hjelp når kommunen skal behandle søknader om startlån og tilskudd til unge i etableringsfasen og andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlånet skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for de økonomisk vanskeligstilte. Ved vurderingen av om startlån og tilskudd skal gis, er den enkelte kommune gitt rom for skjønn innenfor de retningslinjer som Husbanken har gitt. Denne veilederen skal være et supplement til retningslinjene for lån og tilskudd. Den skal gi en oversikt over de forhold som bør vurderes ved behandling av søknader, men gir fortsatt kommunen rom til å finne den beste løsningen i den enkelte saken.

De økonomiske konsekvensene må synliggjøres for lån-/tilskuddssøker, og her nevnes finansavtaleloven med sin informasjons- og frarådingsplikt. Finansavtaleloven gjelder for kommunene fra 01.01.2005, se pkt. 8.

Vi håper denne veilederen kan bidra til at kommunen kommer frem til en god løsning, og at de som søker startlån/tilskudd får en bolig som sosialt, boligmessig og økonomisk er den beste løsningen for husstanden.

2. Hvem kan få lån

Lånet skal gis til boligtiltak til økonomisk vanskeligstilte som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner. Startlån kan også gis som toplån.

Finansavtalelovens regler om opplysnings- og frarådingsplikt ble mer omfattende fra 11. juni 2010. Frarådingen skal nå skje både skriftlig og muntlig. Selve innholdet i frarådingsbestemmelsen i [finansavtaleloven § 47](#) ble ikke forandret sommeren

2010. Selv om kommunen mener at det kan være forsvarlig å gi et lån under visse forutsetninger, vil det være nødvendig med fraråding hvis kommunen (kredittgiveren) ”må anta at økonomisk evne eller andre forhold på låntakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet”. I møte med kunden er det viktig at saksbehandler går grundig igjennom økonomien og følgene hvis låneforpliktelsene ikke overholdes. Se mer under pkt 8 og 10.

3. Hva det kan gis lån til, om eierformer for boliger

Uansett om lånet/tilskuddet skal benyttes til etablering, utbedring eller refinansiering, er det viktig å ha kunnskap om forskjellene mellom eierformene for boliger og hvordan lån/tilskudd skal sikres.

I boligmarkedet vil en møte uttrykk som selveierbolig, borettslagsleilighet/andelsleilighet, obligasjonsleilighet og aksjeleilighet. Uttrykkene viser til eierformen. Saksbehandler bør informere lånsøkere om hva de forskjellige eierformer innebærer. De forskjellige eierformene kjennetegnes ved at eier har ulike rettigheter og plikter. Selve hustypen sier ingen ting om eierformen.

3.1 Selveierbolig

Både leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger kan være selveiet. En annen betegnelse for selveierleilighet er eierleilighet eller eierseksjon. Eier har full disposisjonsrett over en selveierbolig. Vanligvis kan eier selge, leie ut eller belåne boligen fritt. Avgiftene ved kjøp av selveierboliger er dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Dokumentasjon for at man eier en selveierbolig er et skjøte på eiendommen. Skjøtet tinglyses i et offentlig register kalt grunnboken med eget

gårdsnummer og bruksnummer (eventuelt også festenummer hvis bygningen står på festet grunn). Grunnboken finner en hos [Statens Kartverk](#), og denne angir hvem som er rettmessig eier (hjemmelshaver) av eiendommen og hvilke økonomiske heftelser som påhviler eiendommen. Grunnboken gir også opplysninger om det er spesielle avtaler knyttet til eiendommen (vei, vann, avløp, forkjøpsrett etc.).

Eierseksjon

Dersom den aktuelle selveierboligen inngår i et eierseksjonssameie, vil den i tillegg til gårds- og bruksnummer ha et seksjonsnummer. Man har da:

- 1) en eksklusiv bruksrett til seksjonen og
- 2) en felles bruksrett til fellesarealer og grunnarealet, regulert gjennom vedtekter for sameiet.

Det vil si at hver enkelt boenhet kan pantsettes, og at eieren har fri disposisjonsrett over sin egen seksjon. Eierseksjonen er samtidig en del av et sameie. Forholdet mellom sameierne er regulert i [eierseksjonsloven](#). En del boliger etablert før eierseksjonslovens ikrafttredelse i 1998 reguleres av sameieloven. I disse tilfellene eier den enkelte en ideell andel av eiendommen. Disse kan ikke overføres til ny eier før seksjonering er foretatt. Det kan heller ikke avtales panterett før eiendommen er seksjonert. Det er viktig at lånsøker sjekker løpende felleskostnader og om det er planlagt store kostnader på boligene, for eksempel skifting av tak, vinduer og lignende. Dette kan gjøre at felleskostnadene øker.

En eierseksjon har de samme kjennetegnene som beskrevet under avsnittet om selveierboliger. Leilighetene er fritt omsettelige. Det kan likevel være noen begrensninger i vedtektene. De andre sameierne har panterett for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet inntil grunnbeløpet i folketrygden. Denne panteretten følger av loven og kan ikke tinglyses.

3.2 Borettslagsleilighet/andelsleilighet

En borettslagsleilighet er det samme som en andelsleilighet. I 2006 ble det opprettet en ny grunnbok for borettslagsandeler. Leilighetene eies av et borettslag, men hver av andelseierne har bruksrett til en bestemt bolig i borettslagets eiendom (borettslag). Felleskostnadene i laget deles som hovedregel mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien av boligene eller ut fra andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, se § 5-19 i borettslagsloven. Det bør sjekkes om felleskostnadene vil øke de nærmeste årene pga for eksempel rente- og avdragsbetingelser på felleslån eller omfattende utbedringsarbeider i borettslaget.

Ved kjøp av andel i borettslaget kan det være satt som vilkår at andelseieren skal betale et innskudd til laget. Størrelsen på innskuddet skal gå frem av bygge- og finansieringsplanen.

Alle dokumenter for tinglysing i grunnboken for borettslagsandeler skal sendes til [Statens kartverk Ullensvang](#). Avgift/gebyr ved overføring av andel og pantsettelse er lavere enn for selveierboliger.

Vedtekter og regler

Kjøper bør be om å få utlevert vedtekter og husordensregler før bud gis på boligen. Enkelte borettslag kan ha relativt strenge regler for sine beboere.

Økonomi

For kjøper er det viktig å sjekke borettslagets økonomi. Kjøper bør be om å få utlevert årsberetning med regnskap og budsjett før det inngis bud. Borettslaget er ansvarlig for fellesgjelden. Det betyr at hvis en av andelseierne ikke betaler sin del, fordeles dette på de andre andelseierne gjennom felleskostnadene, hvis det ikke dekkes gjennom tvangssalg eller forsikring. Borettslaget har pant i andelen for andelseierens forpliktelser overfor laget med prioritet foran alle andre panterettigheter med et beløp som svarer til to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Denne panteretten fremgår av loven og kan ikke tinglyses.

Leilighetens verdi er det du betaler for leiligheten pluss andel av fellesgjeld. Andel av fellesgjeld betales som en del av felleskostnadene. I tillegg dekker felleskostnader utgifter som offentlige avgifter, vaktmester, strøm i fellesrom og lignende. Det fremgår av regnskap og budsjett hva felleskostnadene dekker. I de prosjekter hvor innskuddet er lavt og fellesgjelden er høy, er det viktig å sjekke hva felleskostnadene blir når en eventuell avdragsfri periode er over. Det er også viktig å ta høyde for at også renten på fellesgjelden vil bli satt opp i perioder med renteoppgang. Dette vil kunne gi store utslag for størrelsen på felleskostnadene.

3.3 Aksjeleilighet

Opprettelse av nye boligaksjeselskap ble forbudt da burettslagslova trådte i kraft i 2004, men gamle boligaksjeselskaper er fortsatt lovlige. En aksjeleilighet har en del likhetstrekk med en borettslagsleilighet. Men istedenfor å kjøpe en andel, kjøpes en aksje med en bruksrett til en bestemt bolig. Aksje og bruksrett kan bare overdras sammen. Kjøper blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet. Det utstedes et nytt aksjebevis som kvittering for at eierandelen er notert i aksjeeierboken. I tillegg kan det være partial- / andelsobligasjon (en andel av et felles pantedokument). Etter kjøpet av aksjen utstedes en leiekontrakt mellom kjøper og aksjeselskapet.

Kjøpet tinglyses ikke, og det er ingen dokumentavgift knyttet til kjøpet. Avgiftene er derfor lavere enn for selveierboliger. Husk å spørre hva felleskostnadene er og om det er forhold som gjør at de vil øke. Felleskostnadene dekker driftskostnader og leilighetens del av renter og avdrag på fellesgjelden på samme måte som for borettslag.

Som medeier i boligaksjeselskapet har kjøper medbestemmelsesrett. Som regel kan aksjen med tilknyttet borett omsettes fritt til markedspris, men

i visse tilfeller er det regler for forkjøpsrett for andre medeiere i aksjeselskapet.

Pantsettelse får rettsvern etter panteloven § 4-3 ved at det gis melding om notering av pant til selskapet v/forretningsfører eller styret. Selskapet skal bekrefte at pantet er notert i aksjeeierboken. Dersom det i tillegg til aksje er knyttet innskuddsbevis (partialobligasjon) til boretten, må dette i tillegg overleveres til panthaver eller melding må gis til besitter av dokumentet. Som regel er det forretningsfører som oppbevarer pantedokumentene og fører aksjeeierboken. Denne noterer pantet og bekrefter at han oppbevarer dokumentene også for panthaver i en besittelseserklæring. Hvis det er andre enn forretningsfører som oppbevarer dokumentene, bør de overføres til panthaver.

3.4 Innskudds- og obligasjonsleiligheter

Med virkning fra 1. januar 2000 ble kombinasjonen leie og lån som hovedregel forbudt. Kapittel 9 i den gamle husleieloven av 1939 gjelder likevel for avtaler som var etablert før den nye husleieloven trådte i kraft. Innskudds-/obligasjonsleiligheter er ingen eierform og gir i realiteten kun rett til leie av leilighet mot å yte gårdeieren et lån. Som sikkerhet er det utferdiget et pantedokument i eiendommen pålydende det opprinnelige betalte beløp. Se panteloven § 4-3 vedrørende rettsvern. Kommunen bør vurdere om det i det hele tatt skal gis startlån til denne type leilighet. Det må aldri gis lån ut over pantedokumentets pålydende.

4. Pantsikkerhet og takst m.v.

Lån og tilskudd skal som hovedregel være sikret med pant i boligen. Alle startlån bør sikres. En konsekvens av at et startlån ikke er sikret, er at tapsdeling/tapsfond ikke kan benyttes ved fremtidige tap.

Tilskudd over 40 000 kroner skal sikres. Kommunen vurderer selv hvilken prioritet sikkerheten skal ha.

Selv om pantet får dårlig prioritet, vil sikkerheten øke ettersom lån med foranstående prioritet nedbetales og /eller verdien på boligen stiger. Dessuten kan pantet sikre mot at kreditorer tar utlegg i eiendommen og begjærer tvangssalg fordi utlegget ikke får pant innenfor boligens verdi. Det siste er ekstra viktig ved refinansiering. Pant er også en ekstra oppfordring for låntaker til å overholde låneforpliktelsene.

Eiendommen/boligen må være fullverdiforsikret (brannforsikret).

For å vurdere verdien av panteobjektet skal det foreligge en takst eller en meglervurdering. (De totale kostnadene vurderes når lån og tilskudd gis til nyoppført bolig.) For selveierboliger og borettslagsleiligheter skal det foreligge en panteattest som fås i form av utskrift av grunnbok (panteattest) hos Statens kartverk og viser heftelser og disses prioritet på eiendommen / andelen i borettslaget.

4.1.1 Takst

En tradisjonell takst inneholder en kortfattet beskrivelse av eiendommen slik takstmannen ut fra en visuell befaring vurderer panteobjektet. Det gjøres rede for boligens standard og konstruksjon, byggematerialer, areal og innredninger, med verdireduksjon ut fra boligens alder og standard på takstdagen. Taksten skisserer boligens antatte markedsverdi.

Relevansen av en takst avhenger av endringer i markedet siden taksten ble avholdt og av eventuelle endringer på/i eiendommen. Takster eldre enn ½ år må brukes med stor forsiktighet.

Med verditakst/markedsverdi menes «Det antatte beløp som takstmannen mener eiendommen/

boligen normalt kan omsettes for på takstdagen». Begrepet markedsverdi er internasjonalt og erstatter det gamle begrepet «normal salgsverdi» som fortsatt benyttes i en del takster.

Låneverdi er en forsiktig vurdert markedsverdi som skal gi långiver den nødvendige sikkerhet for sin pant i eiendommen.

4.1.2 Meglervurdering (meglertakst)

Kommunen avgjør om en meglervurdering og en eventuell tilstandsrapport er tilstrekkelig for vurdering av pantesikkerhet.

En meglervurdering gir en antydning om hva eiendommens markedsverdi ligger på. Denne vurderingen er ifølge takseringsforbundet ufullstendig i forhold til hva en takst utført av en godkjent takstmann omfatter.

4.1.3 Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er basert på en grundigere undersøkelse av boligen. Undersøkelsen bør være foretatt av en takstmann med autorisasjon for tilstandsvurdering. Her sjekkes fukt og råte, elektrisk anlegg, innvendig og utvendig panel, mulige vannskader eller lekkasje, sluk i gulv mv. Alle feil og mangler skal rapporteres.

Det foreligger ikke noe krav om at selger skal fremlegge slik tilstandsrapport, men det anbefales at kjøper spør etter dette. I enkelte tilfeller foreligger det våtromsrapporter, som en type tilstandsrapport som kun omhandler våtrom i boligen.

I et presset boligmarked hvor kjøp og salg skjer svært raskt, er det ikke alltid tid nok for kjøperen til å vurdere eiendommen ut fra det man ser på visningen og av dokumentasjonen for øvrig. Vær da klar over at [lov om avhending av fast eiendom](#) (av 3. juli 1992) omhandler hvilke rettigheter og plikter kjøper og selger av fast eiendom har.

4.2 Prioritet (fortrinnsrett)

I alle saker vurderes det hvilken prioritet kommunen skal ha (pantesikkerhet), det vil si hvilke foranstående heftelser som kan godtas. Foranstående heftelser som bør vurderes, kan være pengeheftelser, borett, forkjøpsrett, festekontrakter, føderåd, leieretter med mer. Det er viktig å få klarhet i forhold som vil innvirke på eiendommens verdi.

Ved pant i fast eiendom eller andeler i borettslag skal det undersøkes med grunnboken hvilke heftelser som hviler på eiendommen/andelen. Hvis det er flere lån på en eiendom, sikres de som pengeheftelser i en bestemt rekkefølge (pantenotering).

Kommunen vurderer prioritet både for lån og tilskudd. Når lån og tilskudd gis samlet, vil det være hensiktsmessig med ett pantedokument samlet for begge heftelser.

For ytterligere informasjon om registrering av borettslag og andeler i borettslag i Grunnboken; se [Statens kartverk](#).

4.3 Forsikring

Når pant etableres i fast eiendom (selveiet bolig), skal det innhentes forsikringsattest, det vil si dokumentasjon fra forsikringselskap på at eiendommen er fullverdiforsikret. Det er svært viktig at sameiet sammen tegner fullverdiforsikring i de tilfeller der boligene ikke kan deles fysisk. Horisontaldelte boliger og korsdelte boliger skal fullverdiforsikres samlet.

Når pant etableres i andel i borettslag (der andel/aksje stilles som sikkerhet), sørger borettslaget for forsikring av boligen. Lånekunden sørger selv for forsikring av innbo.

4.4 Festekontrakt

Hvis eiendommen er en festet tomt, skal man sørge for at festekontrakten varer så lenge det påløper/

skal påløpe lån på eiendommen eller konkret lånets løpetid + 5 år.

Å feste en tomt vil si å leie tomten. Når man bygger, eier man huset, men ikke tomten. Loven gir den som fester en sterk stilling. Hvis en festeavtale er inngått etter 01.01.2002, er den ikke tidsbegrenset. Hvis festeavtalen er inngått mellom 01.01.1976 og 01.01.2002, er den på minst 80 år. For avtaler som er inngått før 1976 gjelder det som er fastsatt i avtalen om festetid. Festeforhold er regulert gjennom [tomtefesteloven](#) (av desember 1996).

4.5 Vei, vann og kloakk

I områder som ikke er regulert til boligformål, bør man sjekke om eiendommen har tinglyst rett til vei, vann og kloakk. Rettigheten bør være knyttet til eiendom og ikke til person. Rettigheten gis av eier(e) av de eiendommene som vei, vann eller kloakk går over.

Eksempel: Gnr 1 bnr 10 - gir gnr 1 bnr 12 tinglyst rett til å benytte vei, vann og kloakk.

Tinglyst dokumentasjon som vedrører vei-, vann- og avløpsrettigheter, parkering, diverse ledninger mv., fremgår av grunnboken under: "Servitutter".

5. Taushetsplikt og fullmakt

All saksbehandling av startlån er omfattet av [forvaltningslovens](#) bestemmelser om taushetsplikt, jf § 13 og [offentlighetslova](#) § 13. Saksbehandler har dermed taushetsplikt i forhold til andre instanser og andre personer som ber om opplysninger i saken uten fullmakt fra søker.

Kredittopplysninger kan innhentes når det er mistanke om uriktige eller manglende opplysninger. Søker gir fullmakt til dette ved underskrift av søknaden.

6. Saksbehandling - oversikt over saksgangen

1. Det første som skjer i lånesaken, er at søker fyller ut søknadsskjemaet og sender det inn / leverer det sammen med diverse dokumentasjon. Se pkt 7 og 11.
2. Søknaden behandles, se pkt. 8.
3. Når saken er ferdig saksbehandlet, sendes tilsagn eller avslag til søker. I de tilfellene der det gis lånetilsagn, skal det legges ved en del dokumenter med informasjon, se pkt.9.
4. Det holdes et møte mellom lånsøker og saksbehandler en liten stund etter at søker har fått alle dokumentene i posten. Det gis muntlig rådgivning til søker i møtet. Undertegning av dokumenter, se pkt. 10
5. Utbetaling, se pkt. 12.
6. Om forhåndsgodkjenning - se pkt. 9.1

7. Dokumentasjon til søknaden

Det fremgår av søknadsskjemaet hvilke vedlegg som skal følge søknaden.

Obligatorisk dokumentasjon

Her er litt informasjon om noen av dokumentene som må følge søknaden om lån og tilskudd:

Siste selvangivelse

Selvangivelsen skal fremlegges. Selvangivelsen er viktig for å avdekke gjeld og formue. Sjekk oppgitt gjeld i søknaden mot gjelden oppført i selvangivelsen. Er gjelden redusert mer enn normal nedbetaling, bør dette dokumenteres nærmere. Husk alltid å spørre søker om det er skjedd endringer i gjeld/formue i den senere tid som ikke vises i selvangivelsen.

Dokumentasjon av nåværende inntekt

Inntekten skal dokumenteres. Inntektsbegrepet omhandler ikke bare vanlig lønnsinntekt. Andre inntekter er alle former for trygd, bidrag, pensjoner og stønader. For å få et riktig bilde av inntekten, skal alle inntekter dokumenteres ved kopi av månedlige utbetalinger (lønns-/trygdeutbetalinger). Disse vil også vise eventuelle påleggstrekk.

Hvis søkeren er en lønsmottaker med variabel lønn, kan det være et tips å se på "lønn hittil i år" som ofte framkommer på lønnslippen, for å regne ut snittlønn pr måned. Finn ut hva det er realistisk å legge til grunn som inntekt over tid.

Det er ikke bare lånsøkernes inntekt som skal dokumenteres. Dokumentasjonskravet gjelder også de andre husstandsmedlemmene som har inntekt/trygd hvis deres inntekt skal være med å betjene lånet.

Dokumentasjon på all gjeld

Lånsøkeren må dokumentere all gjeld, det vil si lån og kreditter, som skal løpe videre etter låneopp-taket. Dokumentasjonen må vise saldoen, rentesatsen, terminbeløpet, om det er fast eller flytende rente, hvilken restløpetid lånet har og om det er avtalt avdragsfrihet.

Ny takst og ny panteattest skal fremlegges.

Felleskostnader

Spesielt for andelseiere i borettslag kan felleskostnadene komme på betydelige beløp. Dokumentasjon på fellesutgiftene skal følge lånesøknaden. Hvis lånsøkeren ønsker å ta opp lån til kjøp av en borettslagsleilighet eller eierseksjon, vil dokumentasjonskravet bli oppfylt ved at søker vedlegger kjøpekontrakten/salgsoppgaven med disse **opplysningene**.

Annent dokumentasjon - ved behov

Ytterligere dokumentasjon skal innhentes etter behov. Slik dokumentasjon kan bl.a. omfatte:

- Nedbetalingsplan fra kredittinstitusjoner.
- Utgifter til barnepass.
- Dokumentasjon av inntekt over flere år ved fremleggelse av likningsutskrift
- Andre økonomiske forpliktelser, for eksempel bidrag

8. Behandling av søknaden - vurdering av lånsøkers økonomi

Av finansavtaleloven fremgår det fra juni 2010 at kredittgiveren har plikt til å vurdere forbrukerens kredittverdighet på grunnlag av tilstrekkelige opplysninger innhentet hos forbrukeren og om nødvendig fra relevant database. Det anbefales at saksbehandler har satt seg godt inn i [finansavtaleloven kap.3.](#)

8.1 Fraråding og avslag

Kommunen skal fraråde lånsøkeren å inngå en kredittavtale hvis det på avtaletidspunktet må antas at søkeren ikke har økonomisk evne til å betjene lånet. Søker skal alltid rådes fra å ta opp tilbudt lån når saksbehandlerens likviditetsberegning for søkeren viser manglende betjeningsevne. I tillegg bør låneopptak frarådes i tvilstilfeller. Se nærmere under punkt 8.2.

Frarådingen skal være skriftlig. Frarådingsbrevet, som ikke er et avslag, sendes til søkeren sammen med tilsagnsbrevet. Se også pkt. 10 om muntlig fraråding.

Dersom lånsøkers betalingsevne vurderes som

klart utilstrekkelig til å betjene lånet, skal søknaden avslås. Det bør som hovedregel ikke gis nytt lån til lånsøkere som er under tvangsforfølgelse. Ved avslag bør det informeres om alternative løsninger for lånsøker.

8.2 Momenter til kredittvurderingen

Ta hensyn til disse forholdene ved vurderingen av om søknaden skal avslås eller om lån skal innvilges, eventuelt med fraråding:

8.2.1 Livsoppholdsutgifter

Livsoppholdsutgifter omfatter det beløp som husstanden skal ha til mat, klær, helse, fritid, reise, telefon, husholdsartikler og lignende. Husbanken anbefaler bruk av sifo satsene ved vurdering av lånsøkers økonomi. Beløpet oppdateres hver høst fra Statens institutt for forbruksforskning (SIFO), og kan finnes på sifo.no eller husbanken.no

Sifo-beløpet er beløpet husstanden bør ha igjen etter at alle boutgiftene som husleie, fellesutgifter, boliglån, annen gjeld, strøm m.m. er dekket. Saksbehandleren bør vurdere beløpet fra sak til sak. Det kan i enkelte tilfeller være forsvarlig å legge til grunn et lavere beløp enn det som følger av sifo satsene. Vurderingen bør da baseres på skjønn og dialog med kunden. Husstandens tidligere forbruksnivå kan f.eks. være et moment i vurderingen.

8.2.2 Rente- og avdragsvilkår

Ved vurdering av søkers økonomi bør startlånet beregnes som annuitetslån uten avdragsfri periode. Annuitetslån betales med like store terminbeløp i hele nedbetalingstiden, forutsatt uendret rente. Forholdet mellom rente- og avdragsdelen av terminbeløpet endres i takt med nedbetalingen av lånet: Rentedelen blir mindre, mens avdragsdelen øker. Dersom nedbetaling av annen gjeld er nød-

vendig eller inntektsøkning er sannsynlig, bør det vurderes om en avdragsfri periode i begynnelsen av lånet kan være hensiktsmessig.

Løpetiden kan variere, lånsøkers betalingssevne og lånets pålydende vil være avgjørende.

Saksbehandler skal bruke kalkulasjonsrenten som fastsettes av Husbanken. Dette gjelder også i de tilfellene der det inngås avtale om fast rente, i hvert fall hvis bindingstiden er relativt kort. Kalkulasjonsrenten tar høyde for eventuelle renteendringer. Denne renten ligger noe høyere enn renten som tilbys til kunden.

Husbanken fastsetter kalkulasjonsrenten på grunnlag av forventet renteutvikling, og den kunngjøres på husbanken.no.

8.2.3 Skatt

Økt låneopptak vil normalt føre til redusert skatt. Forventet skatt etter låneopptak kan beregnes på skatteetaten.no. Kunden har selv ansvar for å endre sitt skattekort, men bør bli informert om at den forventede opplyste skatt er et anslag.

8.2.4 Annen gjeld

Annen løpende gjeld som skal løpe videre, skal beregnes med de faktiske vilkårene som gjelder for lånet, men med et påslag for eventuelle renteendringer. Dette kan være studielån, forbrukslån, kredittkortgjeld m.m. Husk å ta hensyn til at felleskostnadene for borettslagsleiligheter øker ved renteøkninger. Se nærmere i punkt 8.2.10.

8.2.5 Mislighold av annen gjeld - Betalingsanmerkninger

Hvis det fremgår av søknaden at det foreligger mislighold av søkers gjeld, må saksbehandleren vurdere om det gir grunnlag for å innhente opp-

lysninger fra søker om omfanget av og årsakene til misligholdet.

Oppdages det betalingsanmerkninger hos søker, bør det vises stor varsomhet med å innvilge lån.

Dette bør likevel sees i sammenheng med formålet med ordningen som er å hjelpe husstander med boligetableringsproblemer. Når det gis lån til refinansiering, vil mislighold og tvangssalgsgjæring ofte være direkte årsak til at lånene må refinansieres.

8.2.6 Bostøtte

Inntekt fra bostøtte kan beregnes der søker har stabile inntekter (f.eks. fra uføretrygd) og bostøtteutbetaling vil dekke et økonomisk underskudd. Det bør opplyses at bostøtteberegningen er et anslag og ikke et vedtak. Dersom bostøtte legges til grunn ved forhåndsgodkjenning, må det følges opp når lån til konkret bolig innvilges.

8.2.7 Inntekt fra egen næringsdrift

Inntekt fra egen næringsdrift skal dokumenteres. Inntekten bør ha vært over en viss periode (et regnskapsår) før den legges til grunn i vurderingen av lånsøkers økonomi.

8.2.8 Leieinntekter

Hvis søker oppgir at deler av inntekten vil komme fra utleieenhet, bør det vurderes hvilke utleiemuligheter som foreligger. (Utleieenheten/rommet må være godkjent for beboelse.) Videre må leienivå vurderes ut fra det lokale leiemarkedet. Det anbefales at det ikke legges mer enn ti måneders leieinntekter pr år til grunn.

8.2.9 Midlertidige inntekter

Dersom lånsøker har midlertidige inntekter, bør saksbehandler ta hensyn til varigheten av denne inntekten. Det bør også vurderes hvilke muligheter det er for at lånsøker i fremtiden kan få stabile inntekter. Her er en oversikt over midlertidige trygdeordninger:

- Barnebidrag ytes inntil barnet fyller 18 år, men kan forlenges hvis barnet er under videregående utdanning.
 - Barnetrygd ytes frem til den måneden barnet fyller 18 år. Enslige forsørgere har krav på utvidet barnetrygd, som innebærer at de får barnetrygd for ett barn mer enn de faktisk har.
 - Overgangsstønad ytes i inntil 3 år til enslig mor eller far med aleneomsorg for barn. Stønaden kan som hovedregel gis inntil det yngste barnet fyller 8 år. For å få overgangsstønad må forelderen midlertidig være ute av stand til å forsørge seg selv. Det foreligger muligheter for forlengelse av stønadsperioden i visse tilfeller. Årlig overgangsstønad utgjør 2 grunnbeløp. Hvis stønadmottakeren får arbeidsinntekt, dagpenger, sykepenger, arbeidsavklaringspenger mv. på et halvt grunnbeløp eller mer, blir overgangsstønaden redusert.
 - Kvalifiseringsstønad - Kvalifiseringsprogrammet er et tilbud om opplæring og arbeidstrening. Som deltaker i kvalifiseringsprogrammet får man kvalifiseringsstønad. Stønaden er på årsbasis på 2 grunnbeløp og kan gis for en periode på inntil ett år, men den kan fornyes etter en ny vurdering. For deltakere på under 25 år er stønaden på 2/3 av full stønad. Det gis et barnetillegg for 22 dager pr måned.
 - Introduksjonsstønad - Introduksjonsstønad gis i stedet for sosialhjelp til nyankomne flyktninger som deltar i introduksjonsprogrammet.
- Stønaden er på årsbasis på 2 grunnbeløp. Stønaden er lik for alle deltakere. Stønaden kan gis i inntil to år, men i inntil tre år hvis det foreligger særlige forhold.
- Arbeidsledighetstrygd - Retten til denne ytelsen er avhengig av inntekten utbetalt siste kalenderår eller gjennomsnittet over de tre siste avsluttede kalenderårene. Stønadsperiodens lengde varierer avhengig av størrelsen på inntekten det siste / de tre siste avsluttede kalenderårene: En årsinntekt på minst 2 ganger grunnbeløpet innebærer at full stønadsperiode er på 2 år. Hvis årsinntekten har tilsvart mindre enn 2 grunnbeløp, er full stønadsperiode på ett år.
 - Arbeidsavklaringspenger ble innført 1. mars 2010 og gis i stedet for de tidligere ytelsene attføringpenger, rehabiliteringspenger og tidsbegrenset uførestønad. Arbeidsavklaringspenger skal sikre inntekt mens man får aktiv behandling, deltar på arbeidsrettet tiltak eller får annen oppfølging for å skaffe seg arbeid eller beholde arbeid. Denne ytelsen forutsetter at arbeidsevnen er nedsatt med minst halvparten og gis i maksimalt 4 år. I sjeldne tilfeller kan det gis arbeidsavklaringspenger i en lengre periode. Det beregnes arbeidsavklaringspenger på bakgrunn av inntekten året før / de tre siste årene før arbeidsevnen ble nedsatt med minst halvparten. Denne ytelsen gis med 66 prosent av inntekten, men alle har krav på å få minst 2 ganger grunnbeløpet. For personer som har fylt 20 år og som i tillegg har fått nedsatt arbeidsevne før fylte 26 år, er den minste årlige ytelsen 2,44 ganger grunnbeløpet.
 - Kontantstøtte kan ytes til småbarnsforeldre med barn mellom ett og tre år, hvis barnet ikke er i barnehage, eller det er avtalt en oppholdstid i barnehage på under 33 timer pr uke for barnet.

8.2.10 Vurdering av økonomi over tid

Spesielt når det er tvil vedrørende betalingsevne, bør utviklingen av husstandens økonomi fremover i tid tas i betraktning. Dette gjelder også når søkeren er avhengig av midlertidige trygdeytelser eller barnebidrag.

Kontantstøtten løper i inntil to år for hvert barn og bør ikke medregnes (kan imidlertid "motregnes" mot kortsiktig gjeld). Den som mottar kontantstøtten kan også ha permisjon fra en fast jobb eller ha god mulighet til arbeidsinntekt, f.eks. pga nylig avsluttet utdanning.

Det må avklares om barnetrygd og barnebidrag er inntekter som sannsynligvis vil løpe i mange år fremover. Barnetrygden bør ikke medregnes hvis barna nærmer seg 16 -17 år. (I så fall kan det være aktuelt å vurdere "å ta barna ut av husstanden".) Det sentrale er at lånet skal kunne betjenes i hele sin løpetid.

Grunn- og hjelpestønad skal ikke tas med i beregningen av husstandens økonomi. Utgifter som disse stønadene skal dekke, skal heller ikke tas med.

Hvis boligen er en del av et sameie eller en andelsleilighet, er det viktig at søker gjør seg kjent med eventuelle økte kostnader i fremtiden. Når boligen er en andelsleilighet, skal saksbehandler vurdere om lånsøker vil kunne tåle den økningen i felleskostnadene som en betydelig renteøkning på fellesgjelden vil innebære. Ta også hensyn til at avdragsfriheten på borettslagets fellesgjeld opphører etter noen år, og at det derfor ligger an til at felleskostnadene vil øke noen år etter kjøpet av en borettslagsleilighet.

Hvis det er nødvendig eller i hvert fall planlagt å utbedre/pusse opp eiendommen/boligen, må det tas hensyn til dette i kredittvurderingen, i tillegg til at det fortløpende må foretas ordinært vedlikehold av boligen i løpet av løpetiden.

9. Vedtak

Når søknaden er vurdert, gis tilsagn eller avslag.

9.1 Forhåndsgodkjenning

Husbanken anbefaler at kommunen tilbyr forhåndsgodkjenning av lånesøknader. Kommunene kan da gi en skriftlig bekreftelse på at lånsøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig, både med hensyn til en eventuell funksjonshemming og/eller økonomi, med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. En forhåndsgodkjenning gir søkerne en ekstra fordel når de skal legge inn bud. Særlig i pressområder, hvor boligomsetningen går raskt, er det som regel et krav at kjøperen stiller med en forhåndsgodkjenning. Lånsøker bør få beskjed om å gi bud med forbehold om finansiering og å ta kontakt med kommunen for å diskutere forhold rundt fellesutgifter og eventuelt nødvendige utbedringskostnader. Disse utgiftene kan variere mye fra bolig til bolig og ha stor innvirkning på kostnadene ved kjøp av bolig.

Når søker finner en bolig som han eller hun ønsker å kjøpe, kan det være formålstjenlig at kommunen vurderer om den aktuelle boligen er tilpasset søkers forutsetninger. Kommunen bør i hvert tilfelle vurdere om det bør tas forbehold om dette i forhåndsgodkjenningen.

9.2 Tilsagn

Sammen med tilsagn sendes følgende vedlegg:

- SEF-skjema i utfylt stand.
- Informasjon om fast og flytende rente (HB 4.C.28 utskrift av "Fast eller flytende rente" på Husbankens hjemmesider, eventuelt kommunens egen informasjon)

- Månedsbudsjett
- For vedtak om lån og/eller tilskudd til selveierbolig og borettslagsbolig utstedes følgende vedlegg:
 - Sikkerhetsdokumenter for lån/tilskudd (pantedokument/pantsettelseserklæring, låneavtale, tilskuddsavtale)
 - Utbetalingsfullmakt
 - Anmodning om å bestille en forsikringsattest for selveierbolig (Ved lån til nyoppført bolig innhentes dette først ved utbetaling.)
 - Nedbetalingsplan
- For vedtak om lån og/eller tilskudd til aksje- (og eventuelt obligasjonsleilighet), når pant i adkomstdokument til bolig stilles som sikkerhet, utstedes følgende vedlegg:
 - Sikkerhetsdokumenter for lån/og eller tilskudd (låneavtale, tilskuddsavtale, pantsettelseserklæring)
 - Utbetalingsfullmakt
 - Nedbetalingsplan

9.3 Fraråding

Hvis det er aktuelt å fraråde låneopptaket, fylles denne delen av tilsagnsbrevet ut.

9.4 Avslag

Avslag er enkeltvedtak som skal begrunnes og kan påklages.

10. Møte med muntlig rådgivning og undertegning av lånedokumenter

Det holdes et møte mellom lånsøker og saksbehandler en liten stund etter at søker har fått alle dokumentene i posten. Lånsøker må få tilstrekkelig tid til å sette seg inn i all informasjonen før møtet.

Saksbehandleren gir muntlig rådgivning til søkeren i møtet. Saksbehandleren må også gi lånsøkeren forklaringer vedrørende lånet, slik at han eller hun er i stand til å vurdere om den foreslåtte startlåsavtalen passer til hans eller hennes behov og finansielle situasjon. Hvis søkeren har spørsmål til opplysningene i SEF-skjemaet, skal disse besvares.

Valget mellom fast og flytende rente er ett av temaene som bør tas opp. Månedsbudsjettet bør gjennomgås i møtet. Saksbehandleren bør ta opp med søkeren om likviditetsbufferen er stor nok til å bygge opp et lite "reservefond" til bruk når det kommer uforutsette utgifter.

Konsekvenser i forhold til budsjett bør gjennomgås nøye med søker. Alternative løsninger bør foreslås. Kunden er ikke tjent med å få innvilget et lån som han ikke makter å betjene.

Hvis søker har mottatt frarådingsbrev, skal saksbehandleren gi muntlig fraråding i møtet.

Hvis søkeren kommer til at han eller hun vil ta opp lånet på de vilkårene som tilbys, undertegnes dokumentene. Søkeren skal da bekrefte ved signatur at han eller hun er kjent med at långiveren skriftlig og muntlig har frarådet låneopptaket.

11. Utbetaling - når kommunen selv er låneforvalter

Med pant i fast eiendom (eget gårdsnummer og bruksnummer og eventuelt seksjonsnummer/festenummer) og borettsandel bør følgende dokumenter være mottatt i utfylt og underskrevet stand før utbetaling kan skje:

- Utbetalingsfullmakt
- Forsikringsattest, dvs. dokumentasjon fra forsikringselskap på at eiendommen er fullverdiforsikret, se pkt. 4.3.
- Sikkerhetsdokumenter inklusiv tinglyst pantedokument vedlagt panteattest, eventuelt:
 - Inneståelseserklæring med rett prioritet.

I stedet for tinglyst pantedokument kan midlertidig sikkerhet aksepteres: Dvs. inneståelseserklæring fra bank, eiendomsmegler eller advokat, som har forsikring for eiendomsmeglervirksomhet.

OBS: For lån til nyoppført bolig skal også ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse være mottatt før utbetaling skjer. Dette gjelder også større utbringingsaker som krever tillatelse fra kommunen.

Med pant i atkomstdokument til aksjeleilighet bør følgende dokumenter være mottatt før utbetaling kan skje:

- Utbetalingsfullmakt
- Sikkerhetsdokumenter inklusiv bekreftelse på at pantet er notert/ besittelseserklæring, eventuelt: Inneståelseserklæring eller annen dokumentasjon.

I stedet for at pant umiddelbart blir notert i atkomstdokument(ene) og besittelseserklæring utstedes (se pkt 3.3), kan midlertidig sikkerhet aksepteres: Det vil si at i stedet for besittelseserklæring utstedes inneståelseserklæring ev. annen dokumentasjon fra bank, megler eller advokat, som har forsikring for eiendomsmeglervirksomhet.

Særlig om inneståelseserklæring:

Når statsautorisert eiendomsmegler/advokat eller bank foretar oppgjøret, aksepteres inneståelseserklæring fra disse. Av erklæringen må det fremgå

at pantedokument blir tinglyst i fast eiendom/ borettsandel eller at det blir notert pant i adkomst-dokumentene, og at kommunen oppnår prioritet som avtalt.

12. Veileder for Tapsdeling og Tapsfond

Veileder til punktene 9.3.1 tapsdeling og 9.3.2 tapsfond i retningslinjene for startlån (HB 7.B.13).

Kommunen må gjøre seg kjent med retningslinjene. Denne veilederen er ment kun som et supplement til retningslinjene.

Begrepsavklaring:

Tapstidspunktet:

- Ved tvangssalg: Oppgjørsdag/-dato
- Ved gjeldsordning: Dato for gjennomført gjeldsordning

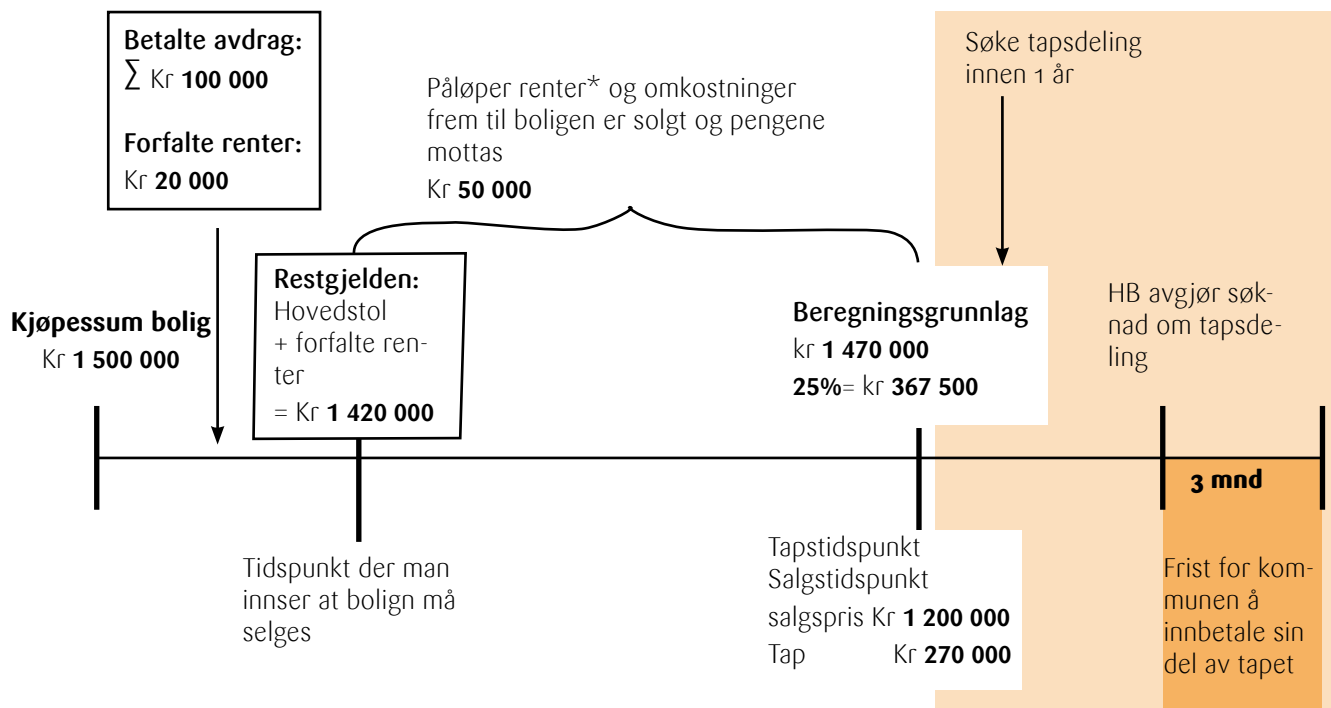
Restgjelden på tapstidspunktet:

Hovedstol med tillegg av forfalte og påløpte renter frem til tapstidspunktet.

Beregningsgrunnlag (for å finne maks tapsbeløp som skal dekkes av kommunen med tapsfondet):

Hele restgjelden før oppgjør for salg er mottatt, altså hovedstolen på tapstidspunktet pluss påløpte renter som i utgangspunktet skulle vært dekket av låntaker (Husbankerente + maksimum 0,25 % rentepåslag, eventuelt forsinkelsesrente maksimum 1 % over denne renten) og omkostninger ved salget.

For gjeldsordning, gjelder beregningsgrunnlaget når gjeldsordningen åpner.



Informasjon

Når søke om tapsdeling

- Når det er konstatert tap etter realisering av panteobjekt eller gjennomført (fullført) gjeldsordning.
- Tapet må gjelde startlån finansiert av HB.
- Tapsdeling må søkes innen ett år etter at tapet er konstatert. Søknadsskjema HB 4.S.12.

Dokumentasjon:

- Tvangssalg: Fordelingskjennelse
- Frivillig salg: Kopi av fordelingsoppgjør fra megler
- Tvungen gjeldsordning: Kjennelse fra retten
- Frivillig gjeldsordning: Dokumenter for

inngåelse og gjennomført gjeldsordning (Vedtakelsesbrev og avslutningsbrev)

Når man ikke kan søke tapsdeling

Dersom lånet er innfridd, refinansiert eller tatt opp i annen finansinstitusjon, og når selve tapet er mindre enn kommunens del av beregningsgrunnlaget.

Hva skal tas med i tapsberegningen og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen

- Hovedstol pluss renter* frem til salget av panteobjektet og omkostninger i forbindelse med salget.
- Renter* som kommunen betaler på sitt innlån

- (restkravet) etter realisering av panteobjekt frem til søknad om tapsdeling er sendt fra kommunen.
- Eventuell overkurs (rentetapserstatning) som ikke dekkes av pantet og som skulle vært betalt av kunden, kan også legges til tapet.
 - Ved gjeldsordning; renter* som kommunen har hatt ved betjening av innlånet i gjeldsordningsperioden og frem til søknad om tapsdeling er sendt fra kommunen.

*Renter som etter låneavtalen skulle vært dekket av låntaker (Maksimum 0,25 % rentepåslag + eventuelt 1 % høyere forsinkelsesrente).

Hva dekkes ikke, verken av tapsdeling eller tapsfondet

- Renter som påløper etter søknad om tapsdeling er sendt fra kommunen, men før kommunen innbetaler sin andel av tapet, dekkes ikke.
- Krav som er foreldet
- Tap som følge av brudd på finansavtaleloven § 47
- Tap oppstått når kommunen ikke har sikret pant i boligen.

(Husbanken kan likevel i særlige tilfeller dekke tap eller godkjenne at tapsfondet benyttes hvis mangel på pantesikkerhet er godt begrunnet og lånetilsagn er gitt før 1. januar 2011.)

Når kan tapsfondet benyttes

- Ved konstatert tap på startlån, etableringslån fra 1996 og senere samt kommunale videreutlån fra andre finansinstitusjoner. Lånene må falle innenfor de krav til målgruppe og vilkår som gjelder for startlån fra Husbanken.

- Tapsfondet kan benyttes etter reglene selv om kommunen har refinansiert sitt startlån hos andre långivere.
- Ved kommunens andel av tapet i tapsdeling med Husbanken.

I tilfeller der tapsfondet kommer til anvendelse uten tapsdeling med Husbanken – gjelder regler om beregning av renter som forklart tidligere frem til oppgjør for realisert pant er mottatt.

Tilgjengelige midler i fondet

Kommunen kan ikke sette av penger til tapsfondet etter konstaterte tap dersom det ikke var tilgjengelige midler på tapstidspunktet – for så å bruke det på det bestemte tapet. Midlene i fondet som benyttes til tap X, må ha vært tilgjengelige i fondet da tapet ble konstatert.

Avkastning på tapsfondet

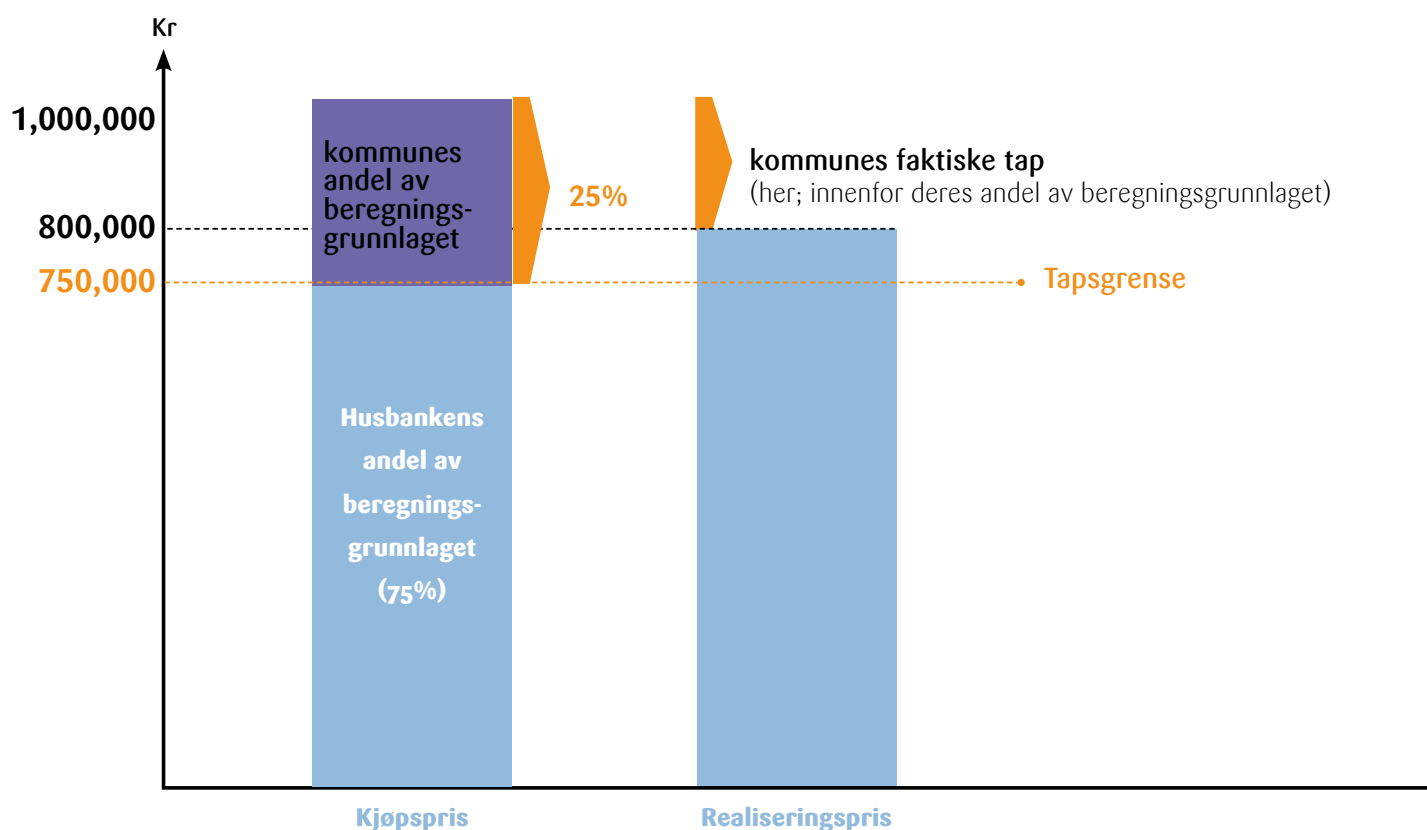
For midler i fondet som er bygget opp av tilskuddsmidler, skal avkastningen på dette tillegges fondet eller benyttes til tilskudd i samsvar med retningslinjene for tilskudd HB 8.B.21.

Dersom avkastningen ønskes benyttet til tilskudd, skal kommunen søke Husbanken om dette.

Kommunen kan også tilbakeføre midler fra tapsfondet til tilskudd. I så fall skal kommunen søke Husbanken om dette.

Illustrasjon

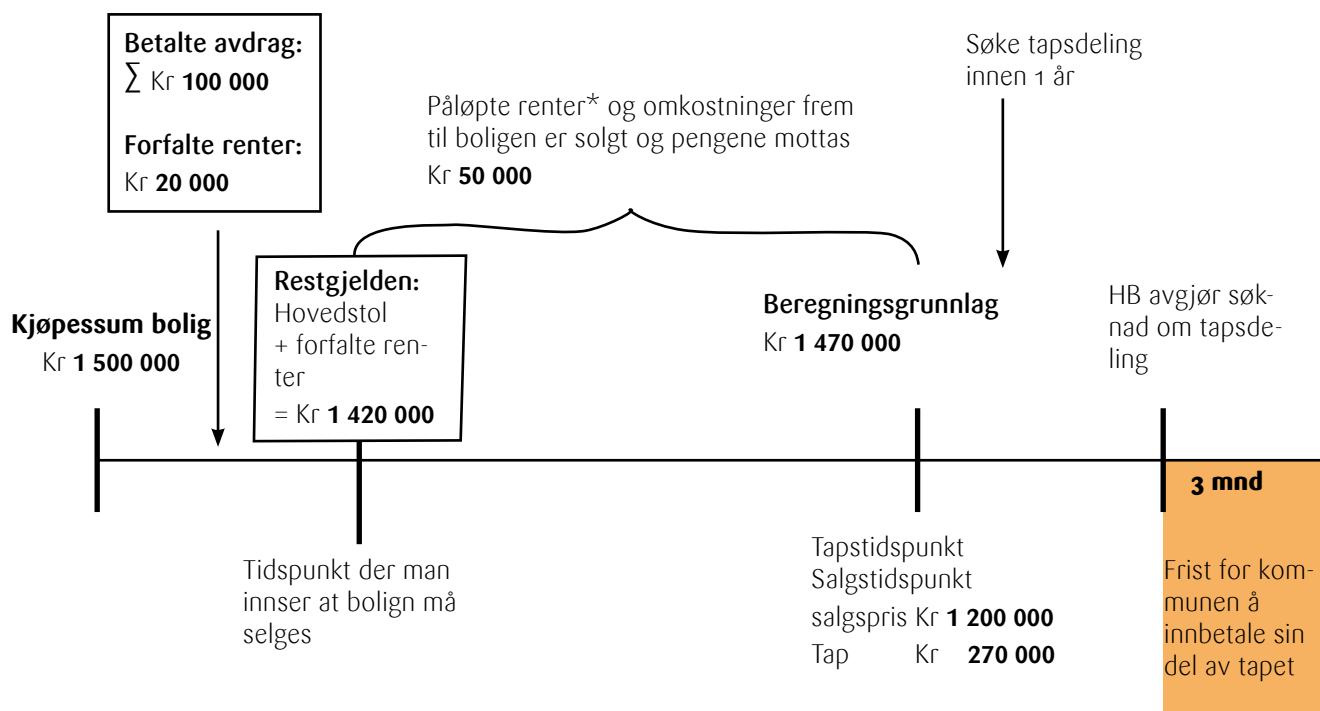
Tapsdeling ved fullfinansiering - enkelt eksempel



Modellen viser restgjeld på 1 mill. kroner som boligen er kjøpt for - det er altså ikke nedbetalt avdrag. Kommunen sitt maks tapsbeløp er 25 % - altså 250 000 kroner. Dersom boligen selges

umiddelbart til 800 000 kroner er tapet 200 000 kroner - dette dekkes av kommunen med tapsfondet, og det vil ikke være grunnlag for tapsdeling.

Avansert eksempel fullfinansiering



Opprinnelig lånebeløp: 1 500 000 kroner.
Nedbetalte avdrag: 100 000 kroner.
Påløpte forfalte renter: 20 000 kroner.

På tidspunktet der man innser at boligen må selges er altså netto skyldig gjeld på 1 420 000 kroner.

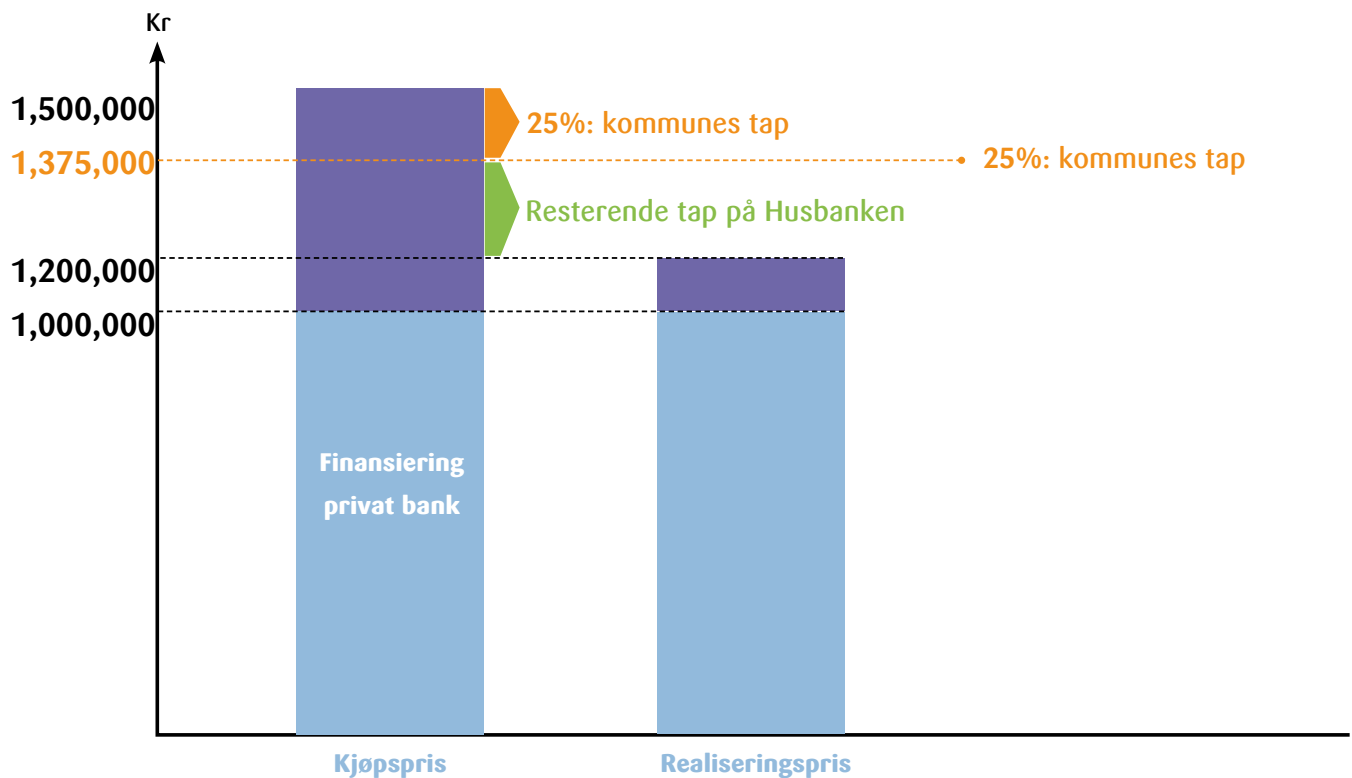
Frem til salgs-/oppgjør dato forfaller renter, og det er omkostninger i forbindelse med salgsprosessen – totalt beløper dette seg til 50 000 kroner. Beregningsgrunnlaget er da 1 470 000 kroner. Kommunens potensielle tap blir da 25 % av 1 470 000 kroner – altså 367 500 kroner.

Boligen blir solgt for 1 200 000 kroner.

Det er et tap på 270 000 kroner, differansen mellom netto gjeld og salgspris. Dette er innenfor kommunens andel av beregningsgrunnlaget, og kommunen står for hele tapet i dette eksemplet. Det er altså ikke grunnlag for tapsdeling. Derimot kan kommunen benytte seg av sitt tapsfond.

Bruken av tapsfondet skal rapporteres inn til Husbanken i forbindelse med årsrapporteringen.

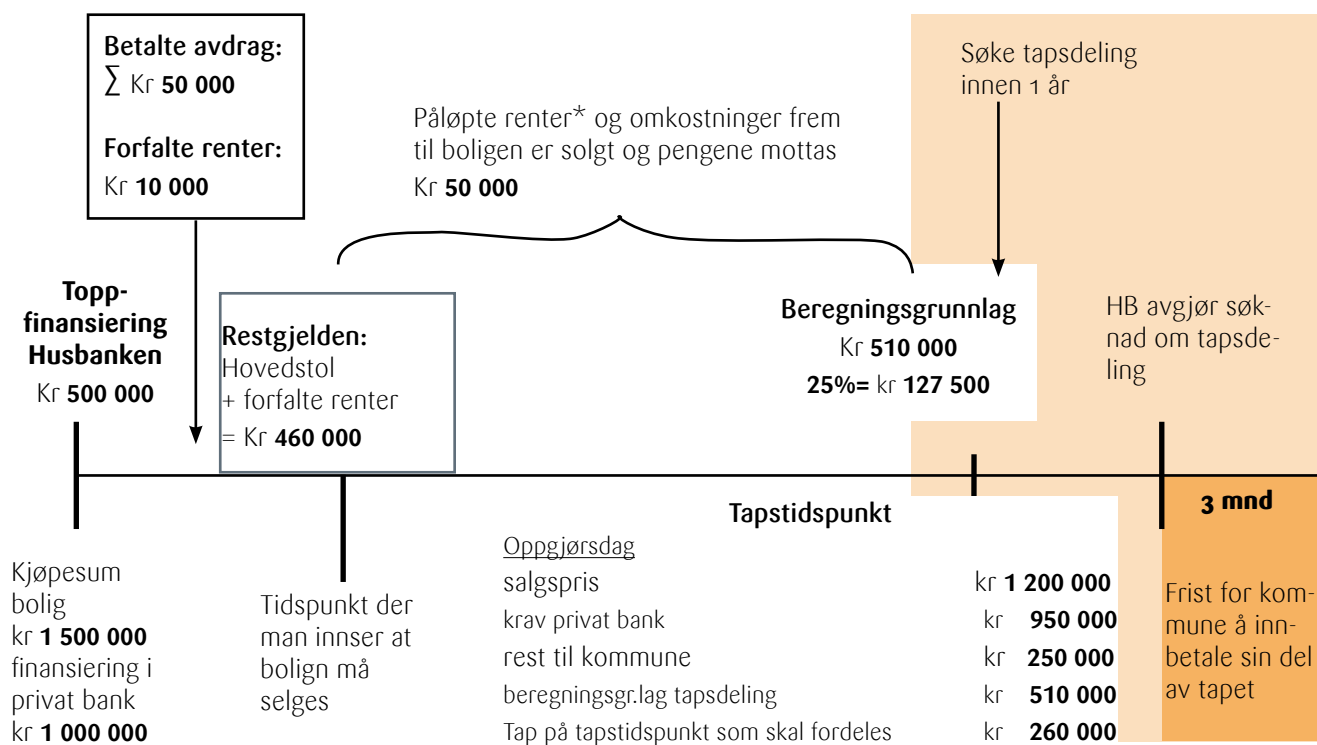
Tapsdeling ved toppfinansiering - enkelt eksempel



Modellen viser restgjeld på 500 000 kroner (toppfinansiering) - det er altså ikke nedbetalt avdrag. Kommunen sitt maks tapsbeløp er 25 % - altså 125 000 kroner. Dersom boligen selges umiddelbart til 1,2 millioner kroner er tapet 300 000 kroner. Kroner 125 000 dekkes av kommunen med tapsfondet og kroner 175 000 dekkes av Husbanken ved tapsdeling dersom tapsdeling avgjøres på samme tidspunkt.

Eveluelle renter på restkravet fra tapstidspunktet og fram til søknad om tapsdeling er sendt fra kommunene, kan legges til tapet og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen. Renter som påløper etter kommunen har sendt søknad om tapsdeling, vil ikke inngå i tapsdelingen.

Avansert eksempel toppfinansiering



Opprinnelig lånebeløp fra Husbanken er (toppfinansiering): 500 000 kroner.
Nedbetalte avdrag: 50 000 kroner.
Påløpte forfalte renter: 10 000 kroner.

På tidspunktet der man innser at boligen må selges er altså netto skyldig gjeld til Husbanken på 460 000 kroner.

Frem til salgs-/oppgjørsdato forfaller renter og omkostninger i forbindelse med salgsprosessen – totalt beløper dette seg til 50 000 kroner. Restgjelden på tapstidspunktet før oppgjøret for salget er mottatt er da 510 000 kroner. Dette er beregningsgrunnlaget – og kommunens potensielle tap er 25 % av 510 000 kroner – 127 500 kroner.

Boligen blir solgt for 1 200 000 kroner, der privat bank med 1. prioritet skal ha igjen krav på 950 000 kroner.

Tapet på tapstidspunktet 260 000 kroner. Dette er

større enn det beløpet kommunen ut fra beregningsgrunnlaget skal stå for – og det er grunnlag for tapsdeling.

Kommunen må innen 1 år etter tapstidspunktet søke Husbanken om tapsdeling ved å bruke søknadsskjema HB4.S.12. I denne søknaden må fordelingskjennelsen vedlegges.

Dersom det innen kommunen sender søknad om tapsdeling til Husbanken, påløper renter på restkravet – legges dette til tapet, og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen..

Dersom kommunen sender inn søknad om tapsdeling umiddelbart, vil netto tap være på kr 260 000. Kommunen skal dekke 127 500 kroner som de kan ta fra tapsfondet. Dette skal rapporteres til Husbanken i forbindelse med årsrapporteringen. Resterende på 137 500 kroner, dekkes av Husbanken.

13. Lenker til viktige skjemaer og retningslinjer

Lenker til skjemaer til bruk i saksbehandlingen:

HB 7.S.50 - [SEF-skjema som skal benyttes ved startlån](#)

HB 4.S.12 - [Søknad om tapsdeling - tap etableringslån](#)

HB 4.S.13 - [Søknad om tapsdeling - tap startlån](#)

Lenker til HB dokumenter, retningslinjer:

HB 4.C.28 - [Skal jeg binde renta på lånet?](#)

HB 7.B.13 - [Retningslinjer for startlån i Husbanken](#)

HB 8.B.21 - [Retningslinjer om tilskudd til etablering og tilpasning](#)

For ditt nærmeste regionkontor, ring 815 33 370

HB 7.C.17

Veileder for kommunal saksbehandling av startlån og tilskudd til etablering og tilpasning av bolig m.m.

Utgitt av Husbanken, april 2011

Foto: Husbanken/Morten Flaten

Design: Husbanken

Grafisk produksjon: Husbanken