

Retningslinjer startlån 2026–2028



Froland kommune

Koordinering og tildeling

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2026



Formål

Formålet med startlån er å hjelpe husstander som over tid har vansker med å finansiere en egnet bolig. Ordningen skal bidra til at søker kan skaffe og beholde en nøktern bolig.

Hjemmel

Startlån gis innenfor rammene av forskrift om lån fra Husbanken, og disse retningslinjene supplerer nasjonale føringer.

Virkeområde

Retningslinjene gjelder tildeling, prioritering og forvaltning av startlån i Froland kommune, inkludert krav til søker og bolig, lånebetingelser, klage og dispensasjon.

Målgruppe

Startlån er rettet mot husstander som forventes å ha varige problemer med å finansiere bolig i ordinær bank, og som har utnyttet sine muligheter for sparing innenfor egne økonomiske rammer. Lån kan også gis når hensynet til barn, helse eller sosiale forhold tilsier behov for rask og stabil bosituasjon, samt ved behov for refinansiering for å beholde boligen.

Prioritering

Prioriterte grupper

- Barnefamilier
- Søkere med varige trygdeytelser
- Søkere med nedsatt funksjonsevne
- Søkere i kommunal leiebolig eller med særskilte sosiale/helsemessige utfordringer som gjør det vanskelig å skaffe egnet bolig på egen hånd

Grupper som normalt faller utenfor målgruppen

- Enslige, par eller samboere uten omsorg for barn og med stabilt inntektsgivende arbeid som muliggjør langsiktig sparing

Unntak kan vurderes etter helhetsvurdering dersom øvrige vilkår foreligger.



Krav til søker

Søker må

- Være over 18 år
- Være bosatt i Froland kommune (unntak kan vurderes dersom barns behov tilsier det, eller søker tidligere har bodd i kommunen)
- Ha varig inntekt. Kredittsjekk gjennomføres
- Ikke ha aktive inkassosaker eller pågående gjeldsordning
- Søker skal ha forsøkt å spare opp egenkapital der det er mulig. Det det ikke er mulig skal dette dokumenteres.
- Søkere fra land utenfor EØS må dokumentere varig oppholdstillatelse før saken behandles.

Vurdering av betjeningsevne

Betjeningsevnen vurderes ut fra husstandens totale økonomi og standard satser fra Forbruksforskningsinstituttet SIFO. Kommunen kan godta dokumentert lavere forbruk, men ikke under regjeringens minimumssats for livsopphold. Det skal være dokumentert økonomisk handlingsrom etter alle utgifter.

Inntekt skal være varig og forutsigbar over tid (minimum 3-5 år). Unntak fra dette skal begrunnes særskilt og dokumenteres.

Midlertidige ytelser regnes ikke som fast inntekt. Dette gjelder blant annet:

- Sosialhjelp
- Kvalifiseringsstønad
- Bostøtte
- Integrasjonstilskudd
- Individstønad
- AAP
- Overgangsstønad
- Dagpenger
- Overtid / ekstraarbeid utover full stilling

All gjeld må kunne betjenes samtidig med startlånet.

Hva startlån kan brukes til

Alle boliger som kjøpes ved hjelp av startlån skal være lokalisert i Froland kommune, og må godkjennes av boliggodkjenningutvalget.

Startlån kan gis som fullfinansiering eller toppfinansiering. Inntil 100 % av kjøpesum/byggekostnader kan vurderes. Egenkapital i størrelsesorden 5 % av



kjøpesum anses som positivt i vurderingen, men er ikke et vilkår for å kunne innvilges startlån.

Startlån kan benyttes til:

- Kjøp av bolig som bidrar til en trygg og varig bosituasjon med lav økonomisk risiko
- Kjøp av nøktern og egnet bolig (primært leilighet eller borettslag)
- Eneboliger kan unntaksvis godkjennes
- Nybygg eller utbedring/tilpasning, innenfor boligens verdi
- Refinansiering, når:
 - Det ikke foreligger mislighold siste 12 mnd
 - Tiltaket gir reell og dokumentert varig løsning
 - Det ikke er benyttet refinansiering tidligere

Startlån kan ikke benyttes til:

- Store boliger som er vesentlig over husstandens behov
- Boliger med høy risiko for verdifall
- Boliger med omfattende vedlikeholdsbehov
- Boliger med risiko for skjulte feil (fukt, råte, konstruksjon)
- Refinansiering uten dokumentert varig løsning

Lånebetingelser

Følgende betingelser gjelder

- Låntaker kan velge fast eller flytende rente. Kommunen anbefaler fast rente for forutsigbarhet
- Renten følger Husbankens satser. I tillegg kommer et kommunalt administrativt rentepåslag på 0,25 prosentpoeng
- Nedbetalingstiden er inntil 30 år. Dette kan utvides i særskilte tilfeller
- Midlertidig avdragsfrihet kan gid inntil 12 måneder ved særskilt behov
- Finansierungsbevis gjelder i 3 måneder. Forlengelse krever ny kredittsjekk
- Lån over kr 40 000 sikres med pant i fast eiendom eller borettslagsandel.
- Kommunen skal ha førsteprioritet på pant.
- Tinglysningskostnader og gebyrer belastes låntaker

Saksbehandling og prioritering ved begrensede rammer

Dersom antall søknader overstiger tilgjengelig ramme, prioriteres søknadene etter målgruppe, helhetsvurdering og økonomisk robusthet. Søknader hvor det er



egenkapital vil prioriteres. Søknad kan avslås selv om vilkår er oppfylt, dersom kommunen ikke har tilgjengelige startlånsmidler og må prioritere.

Prioriteringsnivå:

1. Akutte behov
2. Barnefamilier i uegnet/ustabil bolig
3. Personer med helseutfordringer

Froland kommune har ikke lokal tilskuddsordning.

Klageadgang og gjentatte søknader

Vedtak om startlån er enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages. Klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Dersom det ikke gis medhold i klagen ved ny vurdering i kommunen, oversendes saken til klageinstans for endelig behandling.

Dersom det fremmes ny søknad uten at det foreligger vesentlige endringer i søkerens økonomiske situasjon, livssituasjon eller øvrige relevante forhold, kan søknaden avvises uten realitetsbehandling.

Det gis som hovedregel kun adgang til én klagebehandling per søker på samme faktiske og økonomiske grunnlag. Nye klager forutsetter at det foreligger nye opplysninger eller dokumenterte endringer av betydning for vurderingen.

Unntak

Kommunen kan gjøre unntak fra retningslinjene i særskilte tilfeller når dette gir en klart bedre og mer varig bosituasjon, og unntaket ikke er i strid med forskrift om lån fra Husbanken.

Iverksetting og evaluering

Retningslinjene trer i kraft fra [dato for vedtak], og evalueres hver kommunestyreperiode eller ved behov, for eksempel ved endringer i Husbankens regelverk.