

HB 7.C.17  
08.08.2005  
Oppdatert  
25.05.2007



Husbanken



**Veileder  
for kommunal  
saksbehandling av  
startlån og  
boligtilskudd**

<b>1. Formål.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Dokumentasjon .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Taushetsplikt og fullmakt .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Vurdering av lånsøkers økonomi.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1 Livsoppholdsutgifter.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2 Rente- og avdragsvilkår .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3 Skatt .....</b>	<b>5</b>
<b>4.4 Annen gjeld.....</b>	<b>5</b>
<b>4.5 Bostøtte .....</b>	<b>5</b>
<b>4.6 Inntekt fra egen næringsdrift .....</b>	<b>5</b>
<b>4.7 Leieinntekter .....</b>	<b>5</b>
<b>4.8 Midlertidige inntekter .....</b>	<b>6</b>
<b>4.9 Vurdering av økonomi over tid .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Nyttig informasjon om botyper og eierformer .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1 Selveierbolig .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2 Borettslagsleilighet/andelsleilighet .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3 Aksjeleilighet.....</b>	<b>8</b>
<b>5.4 Innskudds/obligasjonsleiligheter .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Pant og sikkerhet .....</b>	<b>9</b>
<b>6.1 Takst.....</b>	<b>9</b>
<b>6.2 Prioritet (fortrinnsrett) .....</b>	<b>10</b>
<b>6.3 Forsikring .....</b>	<b>10</b>
<b>6.4 Festekontrakt .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5 Vei, vann og kloakk .....</b>	<b>11</b>
<b>6.6 Vedlegg til tilsagn.....</b>	<b>11</b>
<b>6.7 Utbetaling - når kommunen selv er låneforvalter .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Forhåndsgodkjenning .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Avslag på grunn av dårlig betalingsevne .....</b>	<b>13</b>
<b>9. Bestemmelser i Finansavtaleloven Kap. 3.....</b>	<b>13</b>

## 1. Formål

Denne veileder skal være til hjelp når kommunen skal behandle søknader om startlån og boligtilskudd til unge i etableringsfasen og husstander med boligetableringsproblemer. 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 sak..

De økonomiske konsekvensene må synliggjøres for lån/tilskuddssøker og her nevnes Finansavtaleloven med sin informasjons- og frarådningsplikt. Finansavtaleloven gjelder for kommunene fra 01.01.2005, se pkt. 9.

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

## 2. Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon bør være obligatorisk ved søknad om lån og tilskudd:

### Utskrift av siste ligning eller selvangivelse

Ligningen 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. For all eksisterende gjeld bør det framlegges dokumentasjon på restgjeld og terminbeløp. Ligning vil også vise søkers formue, herunder bolig, bil, kontanter (egenkapital) etc. Husk alltid å spørre søker om det er skjedd endringer i gjeld/formue i den senere tid som ikke vises i ligningen.

Tips: Forhåndsutfylt selvangivelse er ofte bedre enn utskrift av ligning da det framkommer spesifisert hvem som er långivere og hvilke beløp. På utskrift av ligning er det bare en samlepost for gjeld til norske fordringshavere. For å få en bedre oversikt over gjeld kan en be om gjelds-spesifisering fra likningskontoret.

### Inntektsdokumentasjon

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 bør alle inntekter dokumenteres ved kopi av månedlige utbetalinger (lønns-/trygdeutbetalinger). Disse vil også vise eventuelle påleggstrekk.

For lønsmottakere med variabel lønn kan det være et tips å se på lønn hittil i år som ofte framkommer på lønsslipp for å regne ut snittlønn pr måned.

### Annen dokumentasjon

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

- Nedbetalingsplan/kvittering fra kredittinstitusjoner om restgjeld og rentesats.
- Bidragstrekk eller andre påleggstrekk
- Utgifter til barnepass.

## 3. Taushetsplikt og fullmakt

All saksbehandling av startlån er omfattet av [forvaltningslovens](#) bestemmelser om taushetsplikt, jf § 13 og [offentlighetsloven](#) § 5a. 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 søknad.

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.

## 4. Vurdering av lånsøkers økonomi

### 4.1 Livsoppholdsutgifter

Livsoppholdsutgifter omfatter det beløp som husstanden skal ha til mat, klær, helse, fritid, reise, telefon, husholdsartikler og lignende. Husbanken anbefaler bruk av sifosatsene ved vurdering av lånsøkers økonomi. Beløpet oppdateres hver høst fra Statens institutt for forbruksforskning (SIFO), og kan finnes på [sifo.no](http://sifo.no) eller [husbanken.no](http://husbanken.no). Sifo beløpet er beløpet husstanden bør ha igjen etter at alle boutgiftene som husleie, fellesutgifter, boliglån, annen gjeld 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 sifosatsene. Vurderingen bør da baseres på skjønn og dialog med kunden. Husstandens tidligere forbruksnivå kan f.eks være et moment i vurderingen.

### 4.2 Rente- og avdragsvilkår

Ved vurdering av søkers økonomi bør startlånet beregnes som annuitetslån uten avdragsfri periode. Løpetiden kan variere, lånsøkers betalingsevne og lånets pålydende vil være avgjørende.

Saksbehandler kan bruke kalkulasjonsrenten som fastsettes av Husbanken. Denne renten ligger noe høyere enn renten som tilbys til kunden. Dette for å ta høyde for eventuelle renteendringer. Husbanken fastsetter kalkulasjonsrenten på grunnlag av forventet renteutvikling, og den kunngjøres på [husbanken.no](http://husbanken.no).

Dersom nedbetaling av annen gjeld er nødvendig eller inntektsøkning er sannsynlig, bør det vurderes om en avdragsfri periode kan være hensiktsmessig.

### 4.3 Skatt

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

### 4.4 Annen gjeld

Annen løpende gjeld bør beregnes med de faktiske vilkårene som gjelder for lånet. Dette kan være studielån, forbrukslån, kredittkortgjeld m.m.

### 4.5 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.

### 4.6 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.

### 4.7 Leieinntekter

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

#### 4.8 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 kortfattet 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 kan få utvidet barnetrygd.
- **Overgangsstønad** ytes i inntil 3 år. Det foreligger muligheter for forlengelse av stønadsperioden i visse tilfeller.
- **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 tidligere inntekt.
- **Medisinsk rehabiliteringspenger** ytes vanligvis ikke lengre enn 52 uker i sammenheng.
- **Yrkesrettet attføring** ytes til den som har varig nedsatt arbeidsevne eller vesentlig innskrenkede muligheter til valg av yrke eller arbeidsplass og ytes så lenge det er nødvendig og hensiktsmessig.
- **Midlertidig uføretrygd** kan innvilges for en periode på 1 - 4 år.
- **Kontantstøtte** kan ytes til småbarnsforeldre med barn mellom ett og tre år.

#### 4.9 Vurdering av økonomi over tid

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 to år og bør ikke medregnes (kan motregnes mot kortsiktig gjeld).

Barnetrygden bør ikke medregnes hvis barna nærmer seg 16 -17 år.

Man bør også være varsom med å legge kontantstøtten til grunn hvis man ikke har oversikt over inntekter ved utløp av stønadsperioden. Grunn – og hjelpestønad og utgifter som disse, skal ikke tas med i beregningen av husstandens økonomi.

Hvis boligen er en del av et sameie eller en borettslagsleilighet er det viktig at søker gjør seg kjent med eventuelle økte kostnader i fremtiden.

## 5. Nyttig informasjon om botyper og eierformer

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.

### 5.1 Selveierbolig

Dette er den tradisjonelle måten å eie bolig på i Norge. 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 eiendommen står på festet grunn). I eierseksjoner oppgis også seksjonsnummer. Grunnboken finner en hos tingretten/kartverket, og denne angir hvem som er rettmessig eier (hjemmelshaver) av eiendommen og hvor mye eiendommen er belånt med.

Grunnboken gir også opplysninger om det er spesielle avtaler knyttet til eiendommen (vei, vann, avløp, etc.).

#### Eierseksjon

Dersom den aktuelle selveierboligen inngår i et sameie 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 eierseksjonsloven ikrafttredelse 1998 reguleres av sameieloven. Dette er boliger med ideelle andeler av boligen og kan ikke overføres til ny eier før seksjonering er foretatt. Det er viktig at lånsøker sjekker om det er løpende felleskostnader eller om det er planlagt store kostnader på boligene for eksempel skifting av tak, vinduer og lignende.

En eierseksjon har de samme kjennetegnene som beskrevet under avsnittet om selveierboliger. Leilighetene er fritt omsettelige, og kan belånes som en enebolig.

### 5.2 Borettslagsleilighet/andelsleilighet

En borettslagsleilighet er det samme som en andelsleilighet. Leilighetene eies av et borettslag, men hver av andelseierne har bruksrett til en bestemt bolig i borettslagets eiendom (boret).

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 det er inngått avtaler om økte felleskostnader de nærmeste år.

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.

### **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, og er det et stort borettslag er det ikke enkelt å få gjennomslag for regelendringer. Jo større borettslag - jo mindre innflytelse vil den enkelte andelseier vanligvis ha.

### **Økonomi**

For kjøper er det viktig å sjekke borettslagets økonomi. Kjøper bør be om å få utlevert årsberetning med regnskap og budsjett før avtale inngås om kjøp. Borettslaget er ansvarlig for fellesgjelden. Det betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sin del, fordeles dette på de andre andelseierne. Borettslaget har pant i adkomstdokumentene for andelseierens forpliktelser overfor laget.

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.

### **Ny borettslagslov – hva blir nytt**

6. juni 2003 ble det vedtatt en ny [borettslagslov](#), hovedtyngden av borettslagsloven ble endret 15. august 2005. Det er først og fremst iverksettingen av de nye reglene om registrering av kjøp og pantsetting av borettslagsboliger som ble utsatt. Fra 1. juli 2006 omfatter Grunnboken også tinglysning av borettslagsandeler. I ny borettslagslov bortfaller husleiekontrakten mellom andelseier og borettslag i sin helhet. Dette betyr at andelseier får en boretts til en bestemt leilighet og vil ikke lengre stå i et leieforhold til borettslaget. Ordet "leie" av bolig blir samtidig erstattet med "boretts". Samtidig omdøpes "husleie" til "felleskostnader". Loven sier bl.a. klart at indre vedlikehold nå er andelseiers plikt. Dette innebærer at for eksempel vedlikehold av varmtvannsbereder er blant de utgiftene beboer må være forberedt på å dekke selv. Mange av endringene har medført at forskjellen mellom borettslagsleiligheter og eierleiligheter blir mindre.

### **5.3 Aksjeleilighet**

En aksjeleilighet har mange likhetstrekk med en borettslagsleilighet. Men istedenfor å kjøpe en andel, kjøpes en aksje med en leierett tilknyttet en bestemt bolig. Kjøper blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet. Etter kjøpet av aksjen utstedes en leiekontrakt mellom kjøper og aksjeselskapet.

Kjøpet tinglyses ikke, og det er ingen dokumentavgift knyttet til kjøpet. Avgiftene ved kjøp er som regel de samme som ved kjøp av borettslagsleiligheter. Husk å spørre hva husleien er. Husleien dekker driftskostnader og leilighetens del av renter og avdrag på fellesgjelden.

Som medeier i boligaksjeselskapet har kjøper medbestemmelsesrett. Som regel kan aksjen omsettes fritt til markedspris, men i visse tilfeller er det regler for forkjøpsrett for andre medeiere i aksjeselskapet.



## 5.4 Innskudds/obligasjonsleiligheter

Med virkning fra 1. januar 2000 ble kombinasjonen leie og lån som hovedregel forbudt. Se likevel husleieloven § 11-1. Den nye loven griper imidlertid ikke inn i etablerte avtaler.

Det 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. Dette er altså et innskudd i bytte mot leierett. Kommunen må ikke gi lån ut over obligasjonens pålydende.

Slike leiligheter omsettes ofte for mer enn innskuddsbeløpet. Det vil si at eier ikke er sikret ved pant for mer enn opprinnelig innskuddsbeløp, og kan risikere å tape penger når leiekontrakten går ut, lånet innfris eller gården seksjoneres. Det er viktig at kommunen informerer om konsekvensene ved inngåelse av kontrakter knyttet til denne type leiligheter.

Kommunen bør vurdere om det i det hele tatt skal gis startlån til denne type leilighet.

## 6. Pant og sikkerhet

Kommunen vurderer selv hvilken prioritet og sikkerhet startlån og tilskudd skal ha. Husbanken vil imidlertid anbefale kommunen å pantesikre sine videreutlån. Det betyr at når lån og tilskudd gis etableres pantesikkerhet i fast eiendom (selveierbolig) eller i andel av borettslag. Eiendommen/boligen må være fullverdiforsikret (brannforsikret).

For å vurdere verdien av panteobjektet bør det som hovedregel foreligge en takst. For selveierbolig og borettslagsleiligheter bør det foreligge en panteattest som fås i form av utskrift av grunnbok (panteattest) hos tingretten (Statens kartverk) og viser heftelser/prioritet på eiendommen/andel i borettslag.

Når det gjelder borettslagsleiligheter er det viktig å være oppmerksom på at innregistreringen av borettslag i Grunnboken ikke er fullført. Dette innebærer at det for enkelte borettslag ikke vil være mulig å innhente utskrift fra Grunnboken. I disse tilfellene må det foreligge informasjon om heftelser fra forretningsfører eller den banken som har adkomstokumentene til boligen/leiligheten.

### 6.1 Takst

En tradisjonell takst inneholder en kortfattet beskrivelse av eiendommen slik takstmannen ut fra en visuell befaring vurderer panteobjektet. Under taksering av eiendommen er det vesentlig at takstmannen også kontrollerer hjemmelsdokumentene (eierforhold), eiendommens grunnbokbetegnelse, arealer, heftelsesforhold med mer. Kontroll av dokumenter skal bl.a. sikre at rett eiendom takseres. 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.

Gyldigheten av en takst avhenger av endringer i markedet og av evt. endringer på/i eiendommen. Takster eldre enn ½ år må brukes med stor forsiktighet.

Med markedsverdien 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.

## **Meglervurdering (også kalt 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 vurdering er ifølge takseringsforbundene ufullstendig i forhold til hva en takst utført av en godkjent takstmann omfatter.

## **Tilstandsrapport**

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

Det er for tiden ikke 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 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.

## **Verdivurdering av nyoppført bolig**

De totale kostnader vurderes når lån og tilskudd gis til nyoppført bolig.

### **6.2 Prioritet (fortrinnsrett)**

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

Hvis det er flere lån på en eiendom, sikres de som pengeheftelser i en bestemt rekkefølge (pantenotering). Ved pant i fast eiendom eller andeler i borettslag undersøkes hvilke heftelser som hviler på eiendommen/andelen, og tinglyste opplysninger fremgår av Grunnboken.

Dersom borettslaget ikke er registrert i Grunnboken må kommunen ved pant i adkomstdokument til bolig/leilighet innhente opplysninger om heftelsene hos forretningsfører eller hos banken som har adkomstdokumentene.

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](#).

### **6.3 Forsikring**

Når pant etableres i fast eiendom (selveiet bolig) innhentes forsikringsattest, dvs. dokumentasjon fra forsikringsselskap 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.

#### **6.4 Festekontrakt**

Hvis eiendommen er en festet tomt, bør 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 festeavtale 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).

#### **6.5 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 tilstøtende eiendom(mer).

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 m.v. fremgår av grunnbok under: "Servitutter".

#### **6.6 Vedlegg til tilsagn**

For vedtak om lån og/eller tilskudd til selveierbolig, når fast eiendom med eget gårdsnummer og bruksnummer og eventuelt seksjonsnummer/festenummer stilles som pantesikkerhet, utstedes følgende vedlegg:

- Sikkerhetsdokumenter for lån/tilskudd (pantedokument/pantsettelseserklæring, låneavtale, tilskuddsavtale)
- Utbetalingsfullmakt
- Anmodning om å bestille en forsikringsattest (ved lån til nyoppført bolig innhentes dette først ved utbetaling)
- Nedbetalingsplan

For vedtak om lån og/eller tilskudd til borettslags-, aksje- og obligasjonsleilighet, når pant i adkomstdokument til bolig stilles som sikkerhet, utstedes følgende vedlegg:

- Sikkerhetsdokumenter for lån/og eller tilskudd
- Utbetalingsfullmakt
- Nedbetalingsplan

#### **6.7 Utbetaling - når kommunen selv er låneforvalter**

Med pant i fast eiendom (eget gårdsnummer og bruksnummer og eventuelt seksjonsnummer/festenummer)

bør følgende dokumenter være mottatt i utfylt og underskrevet stand før utbetaling kan skje:

- Utbetalingsfullmakt

- Forsikringsattest, dvs. dokumentasjon fra forsikringsselskap på at eiendommen er fullverdiforsikret
- 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 bør også ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse være mottatt før utbetaling skjer. Dette gjelder også større utbedringssaker som krever byggetillatelse.

Med pant i adkomstdokument til bolig/leilighet i borettslag og aksjeleilighet/obligasjonsleilighet, bør følgende dokumenter være mottatt før utbetaling kan skje:

- Utbetalingsfullmakt
- Sikkerhetsdokumenter inklusiv besittelseserklæring, eventuelt: Inneståelseserklæring eller annen dokumentasjon.

I stedet for at pant umiddelbart blir notert i adkomstdokument(ene) og besittelseserklæring utstedes, kan midlertidig sikkerhet aksepteres: Dvs. istedet for besittelseserklæring utstedes inneståelseserklæring ev. annen dokumentasjon fra BBL, bank, megler eller advokat, som har forsikring for eiendomsmeglervirksomhet.

Det sørges for at håndpant blir notert hos de som besitter adkomstdokumentene (som regel forretningsfører). Pant i adkomstdokumenter noteres med prioritet etter borettslagets husleiekontrakt og eventuelt annen godtatt lånefinansiering. Borettslaget forsikrer boligen/leiligheten.

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 eller at det blir notert pant i adkomstdokumentene, og at kommunen oppnår prioritet som avtalt.

## 7. 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 med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. En forhåndsgodkjenning gir søker 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 og ta kontakt med kommunen for å diskutere forholdet husleie/fellesutgifter. Dette kan være svært varierende fra bolig til bolig og ha stor innvirkning på kostnadene ved kjøp av bolig.

Når søker finner en bolig som han ønsker å kjøpe, kan det være formålstjenelig at kommunen vurderer om den aktuelle boligen er tilpasset søkers forutsetninger både med hensyn til en eventuell funksjonshemming og/eller økonomi.

## 8. Avslag på grunn av dårlig betalingsevne

Dersom lånsøkers betalingsevne vurderes som klart utilstrekkelig til å betjene låneopptaket, skal søknaden avslås. I tvilstilfeller bør låneopptak frarådes. Dersom lånsøker opprettholder søknaden på tross av frarådning, bør saken vurderes nøye. Kunden er ikke tjent med å få innvilget et lån som han ikke makter å betjene. Det anbefales at saksbehandler har satt seg inn i [Finansavtaleloven kap. 3](#), da denne også omhandler kommunale utlån fra 2005. (se de viktigste bestemmelser under pkt. 9)

Det bør som hovedregel ikke gis nytt lån til lånsøkere som er under tvangsforfølgelse.

Ved avslag bør det informeres om alternative løsninger for lånsøker.

## 9. Bestemmelser i [Finansavtaleloven Kap. 3](#)

### Informasjonsplikt

Bestemmelsene i kapittel 3 om låneavtaler m.v. setter blant annet krav til hvilken informasjon kundene skal ha før de inngår avtale om lån, hva avtalen skal inneholde og hvilken informasjon kunden skal ha ved senere endringer i avtaleforholdet. Husbankens forslag til [låneavtale](#) ivaretar de forhold som finansavtaleloven sier det skal informeres om.

Før låneavtale inngås skal långiver opplyse om effektiv og nominell årlig rente, samt gebyrer og andre lånekostnader som skal belastes kunden. Låntaker skal ha opplysninger om størrelsen, antall og forfalltid for innbetalinger i hele lånets løpetid, hvordan forholdet mellom avdrag, renter og andre kostnader ved hver innbetaling vil være samt det samlede beløp som skal betales. Långiver skal også opplyse om forbehold i avtalen om rente- og gebyrendringer. Det skal også informeres om låntakers rett til å betale ekstra avdrag samt kostnader (ved fast rente) m.v. som kan påløpe om retten brukes. Opplysningene skal være skriftlige.

Låntaker kan også kreve å få tilsvarende opplysninger under låneforholdet.

### Frarådingsplikt

Den som yter lån pålegges å fraråde låneopptak når det på avtaletidspunktet er klart at låntaker ikke har økonomisk evne til å betjene lånet. Frarådingen skal være skriftlig og er ikke et avslag. Frarådingsplikten pålegger ikke kommunen aktivt å innhente opplysninger om låntakers økonomi.

Følgen av at frarådingsplikten ikke oppfylles kan bli at låntakerens forpliktelser lempes hvis dette finnes rimelig.

Kommunenes videreutlån av midler fra Husbanken skal gå til husstander med boligetableringsproblemer, herunder husstander med dårlig økonomi. Frarådingsplikten må ikke føre til at disse gruppene opplever at det blir enda vanskeligere å skaffe seg en egnet bolig. Kommunene må fortsatt være villige til å ta risiko ved slike utlån. Tapsfondene for avskrivning av fremtidig tap på startlån og risikodelingsordningen, reduserer deler av denne risikoen.