



RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV STARTLÅN OG TILSKUDD I KRISTIANSAND KOMMUNE

Vedtatt av Helseutvalget 14.10.2025

1.0 Innledning

Forvaltning av startlånsordningen i Kristiansand kommune reguleres av de til enhver tid gjeldende nasjonale forskrifter og regelverk.

Lokale retningslinjer inneholder tilleggsbestemmelser og presiseringer for Kristiansand kommune for *startlån og tilskudd til etablering og tilpasning*.

2.0 Gjeldende nasjonalt lov- og regelverk

Forskrift om lån fra Husbanken

[Forskrift om lån fra Husbanken - Lovdata](#)

Kapittel 5, Startlån §§ 5-1 - 5-4.

Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova)

[Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot \(bustøttelova\) - Lovdata](#)

Kapittel II, §§ 14 til 15

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet \[boligsosialloven\] - Lovdata](#)

§ 6. Plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Lov om behandlingssaker i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

[Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker \(forvaltningsloven\) - Lovdata](#)

(Forvaltningsloven § 18 og §§ 28 til 34).

Beslutninger (vedtak) i individuelle saker om startlån og tilskudd er etter forvaltningsloven et *enkeltvedtak* som da utløser rettigheter og plikter, blant annet knyttet til klageadgang, klagefrist og klageinstans.

3.0 Forskrift om lån fra husbanken

Kapittel 5. Startlån

§ 5-1. Formålet med lånet

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

§ 5-2. Hvem kan få startlån

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til enkeltpersoner.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Bestemmelsene i kapittel 7 og 8 gjelder tilsvarende for kommunen med mindre annet er fastsatt.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.



§ 5-3. Hva det kan gis lån til

Kommunen kan gi lån til

- a. kjøp av bolig
- b. utbedring og tilpasning av bolig
- c. oppføring av ny bolig
- d. refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

§ 5-4. Tildeling av startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren

- a. *forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og*
- b. *har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.*

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene

- a. *husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det*
- b. *husstanden har problemer med å dekke boligutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin*
- c. *boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet*
- d. *lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.*

Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet.

4.0 Lokale presiseringer og tilleggsbestemmelser

4.1 Låneutmåling, finansiering, pant og sikkerhet

4.1.1 Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 prosent av kjøpesummen eller boligens verdi, pluss eventuelle omkostninger.

4.1.2 Startlån skal være sikret med pant i den bebygde eiendommen. Hovedsakelig som topplån da med 2. prioritets pant, i kombinasjon med grunnlån fra en ordinær bank. I saker hvor lån i ordinær bank ikke er mulig kan startlån fullfinansiere en bolig og sikres da med 1. prioritets pant.

4.1.3 Kristiansand kommune benytter Husbankens anbefalte kalkulasjonsrente/rentestresstest ved vurdering av fremtidig betjeningsevne.



4.1.4 Det innvilges ikke lån utover 100 prosent av boligens anslåtte verdi pluss omkostninger. Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet aksepteres ikke som sikkerhet for startlån.

4.1.5 De som får innvilget lån basert på felles søknad blir solidariske ansvarlige for lånet. Det betyr at medlåntaker er ansvarlig for at hele lånet blir betalt.

4.1.6 *Startlån* stiller ikke krav til egenkapital. Formue som overstiger 1,5 måneders nettoinntekt må som hovedregel, uavhengig av inntektskilde, inngå som egenkapital ved kjøp av bolig.

4.1.7 Inntekspotensialet i en husstand må som hovedregel være utnyttet for å få innvilget *startlån* og *tilskudd*. I den grad lav inntekt er en følge av ubenyttede inntektsmuligheter vil ikke nåværende inntekt i seg selv medføre at søker er i målgruppen for *startlån*.

4.1.8 Som hovedregel vil det ikke innvilges *startlån* til søkere som ikke er villig til å realisere verdien av nåværende fast eiendom, verdipapirer, formue med mer, det være seg i Norge eller i utlandet, som kan bidra til egenkapital ved kjøp av bolig.

4.2 Andre bestemmelser

4.2.1 Startlån følger husbankrenten med et påslag på 0,25 prosentpoeng.

4.2.2 Nedbetalingstid. Som utgangspunkt for utmåling av lån legges det til grunn en nedbetalingstid på 30 år. Lengre nedbetalingstid kan vurderes for å få en løsning for søkere med varig lav inntekt

4.2.3 Avdragsfrihet. Som utgangspunkt legges ikke avdragsfrihet til grunn for utmåling av lån. I særskilte tilfeller kan det gis avdragsfri periode i starten av låneforholdet hvis låntaker har faste utgifter som skal avsluttes i løpet av kort tid.

4.2.4 Flytende eller fast rente. Som utgangspunkt for utmåling av lån er det flytende rente som legges til grunn. Men låntagere har mulighet til å velge fastrente i 3, 5 eller 10 år.

Der det er særlig viktig og formålstjenlig for lånsøker å ha forutsigbarhet i låneperioden kan kommunen forutsette fastrente.

4.3 Målgruppe – hvem kan få startlån og tilskudd

4.3.1 Målgruppen for *startlån* og *tilskudd* er de som har langvarige problemer med å få lån, eller tilstrekkelig lånebeløp, i ordinære kredittinstitusjoner (banker).

4.3.2 *Startlån* og *tilskudd* tildeles etter behovsprøving. Det legges vekt på om søker forventes å ha langvarige problemer med å finansiere egen bolig og har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkers inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

«Langvarig problemer» i denne sammenheng, knyttes til varig lav inntekt og vil være gjenstand for en individuell vurdering av lånesøkers situasjon. Som utgangspunkt legges det til grunn at fem år vil være et riktig tidsperspektiv med hensyn til å spare.

4.3.3 Barnefamilier som bor i en uegnet bolig og som trenger en stabil bosituasjon, er unntatt fra kravet om å ha utnyttet sparepotensialet sitt.



4.3.4 Barnefamilier som har mulighet til å få tilstrekkelig lån i en ordinær bank til en nøktern og rimelig bolig er ikke i målgruppen for *startlån*.

4.3.5 Ektefeller, samboere og registrerte partnere må søke sammen, selv om de ikke bor sammen på søknadstidspunktet.

4.3.6 *Startlån* og *tilskudd* vil normalt bare innvilges til enslige eller til par som lever i ekteskapslignende forhold. Dette betyr at det ikke vil innvilges *startlån* eller *tilskudd* til foreldre og voksne barn, søsken eller venner som ønsker å kjøpe bolig sammen. Dersom det skal vurderes unntak for denne hovedregel må søker dokumentere at det foreligger et særskilt behov for en slik sammensetning av husstanden.

4.3.7 Søker må ha stabil fast inntekt fra arbeid eller varig trygd som sikrer betjeningsevne for startlånet over tid. Betjeningsevne krever at låntaker kan betale framtidige boutgifter over tid og samtidig ha tilstrekkelige midler til livsopphold. Utgifter til livsopphold beregnes med utgangspunkt i Statens institutt for forbruksforskning (SIFOs) referansebudsjett.

4.3.8 Som hovedregel vil ikke midlertidig inntekt eller tidsbegrensede økonomiske ytelser eller stønader kunne være med å danne grunnlaget for låneopptak til kjøp av bolig.

4.4 Kjøp av bolig – krav til boligen

4.4.1 Det vil kun være aktuelt å finansiere boliger i Kristiansand kommune.

4.4.2 Boligen må være egnet for hele husstanden, blant annet med hensyn til størrelse, antall rom og utforming. Boliger som skal finansieres med startlån må ha en nøktern standard med hensyn til areal og kostnader og være rimelig sammenliknet med det generelle boligmarkedet i Kristiansand kommune.

4.4.3 Startlån vil som hovedregel ikke kunne finansiere boliger som krever større utbedringsarbeider og/eller der det må forventes ekstra høye løpende vedlikeholdskostnader etter kjøp.

4.5 Kredittvurdering – krav til søker

4.5.1 Kommunens kredittvurdering av søkerne er avgjørende for om kommunen kan gi lån og vil være avgjørende for låneutmålingen.

4.5.2 Det vil som hovedregel ikke kunne innvilges *startlån* eller *tilskudd* til søkere med gjeld som ikke betjenes i henhold til ordinær betalingsplan (løpende inkassosaker, gjeldsordning, uavklart gjeld med mer).

4.5.3 Det kan i enkelte tilfeller innvilges *startlån* til refinansiering av gjeld dersom husstanden står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg. I slike tilfeller må refinansieringen resultere i at husstanden klarer å betjene sine samlede framtidige utgifter, og startlånet må være avgjørende for å få til en slik løsning.

Lånet kan uansett ikke overstige 100% av boligens verdi, jfr punkt 4.1.1 i retningslinjene.

4.5.4 Søkere som er selvstendig næringsdrivende, inkludert enkeltpersonforetak, må dokumentere inntekt med ligning, og årsregnskap for næringen, for minimum et helt regnskapsår.



4.6 Tilskudd

4.6.1 Alle tilskuddsordninger knyttet til bolig er økonomisk behovsprøvd og vurderes kun når annen form for finansiering ikke er mulig.

4.6.2 Tilsagn og utbetaling av tilskudd forutsetter at kommunen har tilgjengelige og tilstrekkelige økonomiske midler avsatt for dette formål.

4.6.3 Søkernes muligheter for annen finansiering, og eventuell formue, legges til grunn ved kommunens vurdering og utmåling av tilskudd.

4.6.4 Tilskudd skal være sikret med pant i den aktuelle eiendommen.

4.6.5 Tilskudd til etablering i egen bolig

Fra Bustøttelova: "§ 14. Tilskot til etablering i egen bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden"

"Kommunen kan etter søknad gje tilskot til å finansiere bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden."

4.6.5.1 Målgruppen for *tilskudd til etablering* sammenfaller med målgruppen for startlån og gis hovedsakelig i kombinasjon med startlån.

4.6.5.2 Kommunen vurderer om tilskudd er aktuelt ved behandling av søknader om startlån.

4.6.5.3 Det vektlegges at husstanden har varig lav inntekt. Tilskudd kan ikke kompensere for utgifter til gjeld.

4.6.6 Avskrivning og tilbakebetaling

4.6.6.1 *Tilskudd til etablering* fra kommunen gis som et rente- og avdragsfritt lån, og tilbakebetales som hovedregel i forbindelse med salg av boligen.

4.6.6.2 Kommunen kan kreve tilskuddet tilbakebetalt, helt eller delvis, dersom forutsetningene for tildelingen ikke er overholdt eller vesentlige forhold er endret fra søknadstidspunkt.

4.6.6.3 Det forutsettes at låntaker bor i boligen. Overdras boligen til ny eier i avskrivningsperioden vil kommunen kreve at gjenstående tilskudd blir tilbakebetalt, eventuelt at det omgjøres til et rente- og avdragspliktig lån.

4.6.7 Tilskudd til tilpasning

Fra Bustøttelova: "§ 15. Tilskot til tilpassing av bustad for personar med behov for tilpassa bustad"

"Kommunen kan etter søknad gje tilskot som kan bidra til at personar med behov for tilpassa bustad no eller i framtida, kan finansiere nødvendig tilpassing."

"Tilskudd til tilpasning kan gis til personer med nedsatt funksjonsevne hvor tilpasning av boligen kan bidra til at søker kan bli boende i boligen."

Ved behov for profesjonell hjelp til å planlegge tilpasning av bolig, for eksempel arkitektbistand, kan tilskuddet helt eller delvis benyttes til prosjektering og utredning.



Kristiansand
kommune

4.6.7.1 Kommunen vurderer alltid om *tilskudd* skal gis i stedet for, eller sammen med *startlån*. I vurderingen legges det vekt på søkeres økonomiske situasjon og hvor avgjørende tilpasningen er for å kunne bli boende i boligen. Tilskudd vurderes kun for søkere som enten bor i egen eid bolig eller i en kommunal utleiebolig.

4.6.8 Avskrivning og tilbakebetaling

4.6.8.1 *Tilskudd til tilpasning* avskrives med 10 % per år fra det ble utbetalt.

4.6.8.2 Kommunen kan kreve tilskuddet tilbakebetalt, helt eller delvis, dersom forutsetningene for tildelingen ikke er overholdt eller vesentlige forhold er endret fra søknadstidspunkt.

5. Generelt om søknad

Søknader om *startlån* og *tilskudd* sendes til kommunen via Husbankens obligatoriske digitale søknadssystem.