

Veileder om tapsdeling og administrasjon av startlån



Innhold

Innledning	3
1. Kommunens låneopptak.....	3
2. Spørsmål om klageadgang.....	3
3. Ordinære og ekstraordinære avdrag og innfrielser av restlån	3
4. Tapsdeling	3
4.1 Når og hvordan bruker vi tapsdeling?.....	4
4.2 Renter og omkostninger før boligen er solgt.....	4
4.3 Renter og omkostninger etter at boligen er solgt.....	4
4.4 Gjeldsordninger uten salg av pantet.....	4
4.5 Renter kommunene må dekke selv	4
4.6 Tap på lån uten tapsdeling	4
4.7 Lån som kan gi begrenset tapsdeling	5
4.8 Frist for innbetaling til Husbanken	5
4.9 Å kreve inn beløp etter at tapsdeling er foretatt.....	5
5. Tapsfond.....	5
6. Rapporteringer.....	6
7. Behandling av personopplysninger	6
8. Kommunale retningslinjer	6
9. Overgangs- og unntaksbestemmelser.....	6

Innledning

Denne veilederen er en hjelp til deg som ansatt i kommunen som jobber med tap på startlån. Her finner du veiledning i hvordan tapsdeling mellom Husbanken og kommunen skal skje.

Veilederen er utarbeidet med hjemmel i forskrift om lån fra [Husbanken § 9-1](#) og [§ 7-5 femte ledd](#).

1. Kommunens låneopptak

Husbanken vil årlig fastsette søknadsfrist og bevilgningsrutiner. Kommunene får nødvendig informasjon om dette hvert år og søker om midler ved å fylle ut behovsmeldingen.

Søknader som Husbanken mottar etter utløpet av søknadsfristen, vil bare bli innvilget hvis det er tilgjengelige midler på lånerammen.

Lån som kommunen tar opp, blir gitt som gjeldsbrevlån. Husbanken kan dele opp bevilgning og utbetaling av lånemidlene for å sikre en best mulig bruk av lånerammen.

Sammen med søknaden må kommunen sende inn:

- Vedtak i kommunestyret om låneopptaket.
- Dokumentasjon på at låneopptaket er lagt inn i investeringsbudsjettet.
- Dokumentasjon på at statsforvalteren har godkjent låneopptaket hvis kommunen er registrert i ROBEK.

Startlånet blir utbetalt til kommunen når Husbanken har mottatt låneavtalen, underskrevet av ordfører eller annen fullmaktshaver.

2. Spørsmål om klageadgang

Det er ikke klageadgang på Husbankens vedtak om startlån til kommunen.

3. Ordinære og ekstraordinære avdrag og innfrielse av restlån

Ordinære betalinger som kunden gjør på sitt startlån, må kommunen bruke til nedbetaling av startlånmidler fra Husbanken.

Ekstraordinære avdrag og innfrielse kan kommunen re-utlåne til nye låntakere. Har kommunen mottatt slike ekstraordinære betalinger uten å benytte de til reutlån, skal pengene gå til nedbetaling av startlånmidler fra Husbanken. Disse bestemmelsene gjelder ikke ved inndrivelse av beløp etter tapsdeling med Husbanken. Se punkt 4 siste avsnitt.

4. Tapsdeling

Tapsdeling betyr at Husbanken og kommunen deler på tap på startlån. Ved å gi kommunen sikring mot tap på forsvarlige utlån, sikrer vi en best mulig bruk av startlån.

Kommunen bestemmer hvilket løpende innlån i Husbanken tapet skal føres på.

Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før salg av boligen. Forsinkelsesrenter blir ikke tatt med i tapsdelingen. Husbanken har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter salget av boligen. Dette betyr at Husbanken dekker den delen av tapet som er større enn 25 prosent av gjenstående gjeld før salget av boligen.

Tapsdeling for startlån er regulert gjennom forskrift om lån fra Husbanken, [§ 7-5 femte ledd](#).

4.1 Når og hvordan bruker vi tapsdeling?

Kommunen kan søke om tapsdeling når det er konstatert tap på startlån ved salg av bolig eller ved gjennomført gjeldsordning hvor boligen ble beholdt.

Kommunen må søke om tapsdeling innen ett år etter dato for fordeling av salgsoppgjøret eller dato for fullført gjeldsordning. Bruk søknadsskjema [HB 4.S.13 Søknad om tapsdeling – tap på startlån](#).

4.2 Renter og omkostninger før boligen er solgt

Renter og omkostninger som er påløpt tidligere enn 12 måneder før dato for fordeling av salgsoppgjør, blir ikke tatt med i beregningsgrunnlaget for tapsdelingen.

Kan kommunen bebreides for at salgsprosessen tok så lang tid, er det kun renter og omkostninger som har påløpt i inntil 6 måneder før dato for fordeling av salgsoppgjør, som blir tatt med i beregningsgrunnlaget for tapsdelingen.

4.3 Renter og omkostninger etter at boligen er solgt

Renter og omkostninger som lånekunden skulle betalt etter låneavtalen, legger dere til tapet og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen. Dette gjelder i en periode på maksimalt seks måneder mellom dato for fordeling av salgsoppgjør / fullført gjeldsordning, og fram til kommunen sender søknad om tapsdeling til Husbanken.

Ved salg av bolig skal renter, eventuell overkurs, og omkostninger dekkes først. Eventuell underkurs må være trukket fra hovedstol på tapstidspunktet.

4.4 Gjeldsordninger uten salg av boligen

I gjeldsordninger hvor boligen er beholdt, skal ikke kommunen søke om tapsdeling før gjeldsordningen er fullført. Renteutgifter som kommunen har hatt på sitt innlån, og som etter låneavtalen skulle vært dekket av låntaker i gjeldsordningsperioden, kan dere legge til tapet og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen hvis dette ikke blir dekket ved dividende.

4.5 Renter kommunene må dekke selv

Renter som påløper etter at søknad er sendt fra kommunen blir ikke dekket.

4.6 Tap uten tapsdeling ved uforsvarlig kredittvurdering

- Lån som er innvilget før 2023, der tapet er en følge av at kommunen har brutt frarådingsplikten i [§ 47 i finansavtaleloven](#) av 25.6.1999.
- Lån innvilget fra 2023, der kommunen har brutt [kredittvurderingsplikten i § 5-2](#) i finansavtaleloven av 18.12.2020.

Når Husbanken vurderer om kommunen har gjennomført en forsvarlig kredittvurdering, kan Husbanken ta hensyn til om kommunen skriftlig har forpliktet seg til å lempe på nedbetalingsvilkårene hvis låntaker får problemer med betjeningen av lånet.

4.7 Tap som kan gi begrenset tapsdeling ved manglende pantesikring

Husbanken dekker ikke tap som har oppstått når kommunen ikke har sikret godt nok pant i boligen. Det usikrede beløpet vil bli trukket fra beregningsgrunnlaget for tapsdelingen, og kommunen må selv dekke dette. Det samme gjelder eventuelle påløpte og udekkede renter på det usikrede beløpet.

Lån utover kjøpesummen som er gitt til dekning av tinglysningsgebyr og dokumentavgift betyr ikke i seg selv at kommunen ikke har sørget for et godt nok pant i boligen. Vurderingen av om pantet er godt nok sikret blir gjort ut fra panteverdien på lånetidspunktet.

Hvis kommunen har gitt ekstra lån til utbedring, utover panteverdi (panteverdi før utbedringen), kan Husbanken likevel tapsdele. Kommunen må da redegjøre for utbedringen og dokumentere kostnadene i søknaden.

Når kommuner i sentralitetsklasse 5 eller 6 har gjort unntak fra reglene for belåningsgrad etter låneforskriften § 7-4 sjette ledd, kan det likevel gis tapsdeling.

4.8 Frist for innbetaling til Husbanken

Tapsdeling forutsetter at kommunen innbetaler sin andel av tapet innen 3 måneder etter at tapsdeling er innvilget.

4.9 Å kreve inn beløp etter at tapsdeling er foretatt

Hvis kommunen etter en tapsdeling er gjennomført, likevel får inndrevet et beløp, skal dette fordeles slik:

- Først kan kommunen dekke sine egne kostnader ved innkrevingen
- Så skal Husbanken godskrives inntil det beløpet vi har dekket i tapsdelingen.
- Det overskytende beløpet beholder kommunen.

Hvis kommunen får en løpende betjening av restkravet etter tapsdelingen, skal kommunen godskrive Husbanken ved å innbetale én gang per år. Slik innbetaling merkes «Innbetaling etter tapsdeling».

5. Tapsfond

Frem til 2020 kunne kommunene søke Husbanken om å få sette av tildelte midler fra tilskudd til etablering til tapsfond. Fra 2020 er tilskudd til etablering overført til kommunerammen, og tildelingskriteriene framgår nå av [bustøttelova § 14](#).

Kommunene bør vurdere risikoen i startlånsporteføljen og sette av tilstrekkelige midler til tapsfond.

6. Rapporteringer

Kommunene skal rapportere til Husbanken om bruken av midlene i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken. Husbanken kan kontrollere at kommunene tildeler lån i samsvar med vedtaket. Se forskrift om lån fra [Husbanken § 7-10](#).

7. Behandling av personopplysninger

Kommunen er i likhet med Husbanken selv ansvarlig for å oppfylle lovpålagte krav til egen behandling av personopplysninger.

8. Kommunale retningslinjer

Kommunene kan fastsette egne retningslinjer for å oppnå en best mulig bruk av startlånet. De lokale retningslinjene må være i samsvar med forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene skal sende retningslinjer til Husbanken til orientering.

9. Overgangs- og unntaksbestemmelser

Veilederen trer i kraft 06.2022.

Veilederen gjelder også for avtaler om startlån som kommunen har inngått før ikrafttredelse av veilederen.

Husbanken kan i særlige tilfeller fravike bestemmelsene i veilederen, om det ikke strider mot forskrift om lån fra Husbanken eller instruks fra departementet