

Veileder om tapsdeling og administrering av startlån

Fastsatt av Husbanken 28.01.2020. 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 for startlån og informere kommunene om dette. Mottatte søknader etter utløpet av søknadsfristen vil kun imøtekommes hvis Husbanken har tilgjengelige midler.

Lån fra Husbanken til kommuner gis som gjeldsbrevlån. Husbanken kan dele opp bevilgning og utbetaling av lånemidler for å sikre en best mulig disponering av lånerammen.

Kommunene må ved søknad om startlån legge ved:

1. Vedtak i kommunestyret om låneopptaket
2. Dokumentasjon på at låneopptaket er lagt inn i investeringsbudsjettet
3. Hvis kommunen er i Register om betinget godkjenning og kontroll (ROBEK): statsforvalterens godkjenning av låneopptaket

Midlene blir utbetalt til kommunene når Husbanken har mottatt låneavtale undertegnet av ordfører eller annen fullmaktshaver.

2 Spørsmål om klageadgang

Det er ikke klageadgang på Husbankens avgjørelse om startlån til kommuner.

3 Ordinære og ekstraordinære avdrag samt innfrielse av restlån

Ordinær nedbetaling som kommunen mottar på startlån, kan ikke benyttes til andre formål enn nedbetaling av videretildelingsmidler fra Husbanken.

Fra 2020 har kommunene en generell adgang til å benytte ekstraordinære avdrag og innfrielse til nye startlån. Husbanken krever at de ekstraordinære innbetalingene enten benyttes til nye startlån eller til nedbetaling av videretildelingsmidler fra Husbanken. Disse bestemmelsene gjelder ikke ved inndrivelse av beløp etter tapsdeling med Husbanken. Se punkt 4 siste avsnitt.

4 Tapsdeling

Formålet med tapsdeling er å stimulere kommunene til optimal bruk av startlån ved å gi kommunene sikring mot tap på forsvarlige utlån.

I forskrift om lån fra Husbanken § 7-5 femte ledd er det bestemmelser om tapsdeling mellom kommune og stat ved tap på videreutlån av startlån.

Fra 2020 er det ikke lenger en forutsetning for tapsdeling at det innlånet som startlånet stammer fra, fortsatt er løpende. Det er tilstrekkelig at kommunen har et løpende lån til videreutlån i Husbanken.

Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger *før realisering* av pantet. Forsinkelsesrenter tas ikke med i tapsdelingen. Husbanken har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp *etter realisering* av pantet. Dette innebærer at Husbanken dekker deler av tapet hvis tapet er større enn 25 prosent av gjenstående gjeld før salget.

Tapsdeling kan brukes når det er konstatert tap på startlån ved realisering av pantobjektet eller ved gjennomført gjeldsordning hvor panteobjektet ikke realiseres. Kommunen må søke om tapsdeling innen ett år etter at tapet er konstatert. Søknadsskjema HB 4.S.13
<http://nedlasting.husbanken.no/Filer/4s13.pdf>.

Ved realisering av pantobjektet skal renter, eventuell overkurs og omkostninger dekkes først. Eventuell underkurs må være fratrukket hovedstol på tapstidspunktet.

Renter og omkostninger som er påløpt tidligere enn 6 måneder før pantet ble realisert, tas ikke med i beregningsgrunnlaget for tapsdelingen. Dette gjelder ikke hvis kommunen kan sannsynliggjøre at den ikke er å bebreide at salgsprosessen tok så lang tid. I slike tilfeller kan renter og omkostninger som har påløpt i inntil ett år før pantet ble realisert, tas med i beregningsgrunnlaget for tapsdelingen.

I de 6 første månedene etter at pantet er realisert, men før søknad om tapsdeling er sendt fra kommunen, kan renter og omkostninger som etter låneavtalen skulle ha vært betalt av startlånskunden, legges til tapet og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen.

I gjeldsordninger hvor panteobjektet ikke realiseres skal det ikke søkes om tapsdeling før gjeldsordningen er fullført. Renteutgifter som kommunen har hatt ved betjening av sitt innlån og som etter låneavtalen skulle dekkes av låntaker i gjeldsordningsperioden, kan legges til tapet og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen hvis dette ikke blir dekket ved dividende.

Renter som påløper etter at søknad er sendt fra kommunen og frem til kommunen innbetaler sin andel av tapet, dekkes ikke.

Tap som følge av at et krav er foreldet kan ikke kreves delt med Husbanken.

Husbanken dekker ikke noen del av tap som følge av kommunens brudd på finansavtaleloven § 47.

Husbanken dekker heller ikke tap som har oppstått når kommunen ikke har pantesikring eller ikke har sikret godt nok pant i boligen. Lån utover kjøpesummen til dekning av tinglysningsgebyr og dokumentavgift innebærer ikke i seg selv at kommunen ikke har sikret godt nok pant i boligen. Vurderingen av pantets godhet gjøres 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.

Husbanken kan likevel godkjenne deling av tap hvis mangel på pantesikkerhet er godt begrunnet og lånetilsagnet er gitt før 1. januar 2011.

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

Hvis kommunen etter tapsdeling er gjennomført får inndrevet beløp, skal kommunen bli godskrevet kostnadene ved innkrevingen. Deretter skal Husbanken godskrives beløp inntil det beløpet Husbanken har dekket i tapsdelingen. Overskytende beløp godskrives kommunen.

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 fremgår nå av bustøtteleva § 14. <https://lovdata.no/lov/2012-08-24-64>

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 i samsvar med forskrift om lån fra Husbanken. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

9 Ikrafttredelse. 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 hvis det ikke strider mot forskrift om lån fra Husbanken eller instruks fra departementet.