

Retningslinjer om tapsdeling, tapsfond og administrering av startlån

Fastsatt av Husbanken 01.07.2014. Retningslinjene er utarbeidet med hjemmel i forskrift om startlån fra Husbanken § 10.

1 Kommunens låneopptak

Husbanken vil årlig fastsette søknadsfrist og bevilgningsrutiner for startlån og kunngjøre dette i et årsbrev til kommunene. Etter utløpet av søknadsfristen kan kommunen søke om tilleggsmidler.

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.

Midlene blir utbetalt til kommunene når Husbanken har mottatt:

- låneavtale undertegnet av ordfører eller annen fullmaktshaver
- dokumentasjon på at kommunestyret har fattet vedtak om låneopptaket
- eventuell dokumentasjon på at det foreligger godkjenning av låneopptaket fra Fylkesmannen hvis kommunen er i Register om betinget godkjenning og kontroll (ROBEK)

2 Spørsmål om klageadgang

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

3 Ekstra innfrielse og reutlån

Ifølge kommunelovens bestemmelser skal avdrag som kommunen mottar på videreutlån, uavkortet benyttes til nedbetaling/innfrielse av innlånet. Ved ekstraordinære avdrag/innfrielse har imidlertid kommunen anledning til å låne ut pengene på nytt hvis ny låntaker får de samme rente- og avdragsvilkårene på lånet som den første låntakeren hadde.

4 Dekning av tap

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

4.1 Tapsdeling

Tapsdeling innebærer at Husbanken og kommunen deler oppståtte tap på startlån. 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. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

Er lånet innfridd, refinansiert eller tatt opp i en annen finansinstitusjon, vil tapsdeling med Husbanken ikke kunne benyttes.

Tapsdeling kan brukes når det er konstatert tap på startlån ved realisering av pantobjektet eller gjennomført gjeldsordning. 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 og omkostninger dekkes først.

Renter og omkostninger som påløper senere enn 6 måneder etter oppsigelsen av lånet, men før pantet blir realisert, tas ikke med i beregningsgrunnlaget for tapsdelingen med mindre kommunen kan sannsynliggjøre at den ikke er å bebreide at salgsprosessen tok så lang tid. I slike tilfeller kan renter og omkostninger som påløper i inntil ett år etter oppsigelsen av lånet, men før pantet blir realisert, likevel 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. Eventuell overkurs som ikke dekkes av pantet (og som skulle ha vært betalt av startlånskunden), kan også legges til tapet og beregningsgrunnlaget for tapsdelingen.

I gjeldsordninger 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 og frem til søknad om tapsdeling er sendt fra kommunen, 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 normalt ikke noen del av tap som følge av kommunens brudd på finansavtaleloven § 47. Husbanken kan likevel i særlige tilfeller godkjenne deling av tap som har oppstått ved at kravet har blitt redusert gjennom dom eller forlik grunnet manglende overholdelse av finansavtaleloven § 47.

Husbanken dekker heller ikke tap som har oppstått når kommunen ikke har pantsikring eller ikke har sikret godt nok pant i boligen. Vurderingen av pantets godhet gjøres ut fra panteverdien på lånetidspunktet. Husbanken kan likevel godkjenne deling av tap hvis mangel på pantsikkerhet 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. Det tapet kommunen etter eventuell tapsdeling med Husbanken må bære, kan belastes kommunens tapsfond dersom vilkårene for det er oppfylt (se pkt 4.2).

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

4.2 Tapsfond

Kommunen kan søke Husbanken om å sette av deler av tildelt tilskudd til etablering til tapsfond for startlån, se nærmere HB 8.B.29 - Retningslinjer om tilskudd til etablering i egen bolig - <http://nedlasting.husbanken.no/Filer/8b29.pdf>. For tapsfond etablert av tilskuddsmidler gjelder følgende bestemmelser:

Tapsfondet kan benyttes når det er konstatert tap på startlån, eller kommunale videreutlån fra andre finansinstitusjoner. Lånene må falle innenfor de krav til målgruppe og vilkår som gjelder for startlån fra Husbanken.

Reglene om beregning av renter ved tapsdeling gjelder tilsvarende for den delen av tapet som skal dekkes av tapsfondet. I de tilfellene reglene om tapsdeling ikke kommer til anvendelse, er skjæringspunktet for beregning av renter den datoen kommunen mottar oppgjør for realisert pant eller gjennomført gjeldsordning.

Tapsfondet kan ikke benyttes til foreldede krav og normalt ikke til tap som følge av kommunens brudd på finansavtaleloven § 47. Husbanken kan likevel etter søknad fra kommunen i særlige tilfeller godkjenne at kommunen bruker av tapsfondet hvor tapet har oppstått ved at kravet har blitt redusert gjennom dom eller forlik grunnet manglende overholdelse av finansavtaleloven § 47.

Tapsfondet kan heller ikke benyttes hvis kommunen ikke har pantsikkerhet eller ikke har sikret godt nok pant i boligen. Vurderingen av pantets godhet gjøres ut fra panteverdien på lånetidspunktet. Husbanken kan likevel i særlige tilfeller godkjenne at tapsfondet benyttes hvis mangel på pantsikkerhet er godt begrunnet og lånetilsagn er gitt før 1. januar 2011.

Tapsfondet kan benyttes selv om kommunen har refinansiert sitt startlån hos andre långivere. Tapsfondet kan bare benyttes i den utstrekning det var tilgjengelige midler i tapsfondet da tapet ble konstatert. Det er uten betydning om tapet kan deles med Husbanken hvis vilkårene ovenfor er oppfylt.

Hvis kommunen på et senere tidspunkt får inndrevet hele eller deler av restkravet som er belastet tapsfondet, skal det innfordrede beløp fratrukket inndrivningskostnadene godskrives fondet.

Avkastning på den delen av tapsfondet som er bygd opp av tilskuddsmidler fra Husbanken, skal tillegges fondet eller benyttes til tilskudd i samsvar med Retningslinjer om tilskudd til etablering i egen bolig (HB 8.B.29). Kommuner som ønsker å tilbakeføre midler fra tapsfond til tilskudd til etablering, kan gjøre dette. Hvis fondets størrelse etter en helhetsvurdering gir grunnlag for det, kan Husbanken stille som et vilkår for å tildele nye tilskudd at kommunen tilbakefører et nærmere angitt beløp fra tapsfondet til tilskudd til etablering. Hvis avkastning på tapsfond ikke tillegges fondet eller benyttes til tilskudd etter bestemmelsene her, vil det få betydning ved senere søknader om å sette av deler av tildelt tilskudd til etablering til tapsfond for startlån.

5 Rapporteringer

Kommunene skal rapportere til Husbanken om bruken av midlene i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken. Krav til rapportering vil følge av årsbrevet fra Husbanken. Bruken av startlån og tilskudd skal enkeltrapporteres fortløpende gjennom hele året. Dette gjelder alle saker som har status

“avslag” og “utbetalt”. For kommuner som benytter seg av saksbehandlingssystemet StartSak, blir saker med status “avslag” eller “utbetalt” automatisk innrapportert til Husbanken. Fortsatt må alle kommuner rapportere tap, tapsfond og rentepåslag manuelt i StartRap en gang i året selv om StartSak med automatisk rapportering benyttes.

6 Behandling av personopplysninger

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

Hvis kommunen ikke benytter Husbankens søknadsskjema (HB 7.S.13/HB 7.S.13 (N) - <http://nedlasting.husbanken.no/Filer/7s13.pdf> / <http://nedlasting.husbanken.no/Filer/7s13n.pdf>) , må kommunen på annen måte sørge for at søker får den informasjonen og gir slike samtykker som fremgår i punkt 10. «Underskrift søker» i Husbankens søknadsskjema.

7 Kommunale retningslinjer

Kommunene kan fastsette eget regelverk i samsvar med forskrift om startlån fra Husbanken. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

8 Ikrafttredelse. Overgangs- og unntaksbestemmelser

Retningslinjene trer i kraft 01.07.2014.

Retningslinjene gjelder også for avtaler om startlån som kommunen har inngått før ikrafttredelse av retningslinjene, med følgende begrensninger:

Reglene i punkt 4.1 femte og sjette avsnitt om hvilke renter og omkostninger som kan tas med i beregningsgrunnlaget for tapsdelingen, gjelder bare for startlån som ikke er oppsagt på ikrafttredelsestidspunktet for retningslinjene.

Husbanken kan i særlige tilfeller fravike retningslinjene hvis det ikke strider mot forskrift om startlån fra Husbanken eller instruks fra departementet.