

Pårørende som har en ung ufør som eneste livsarving

Utfordringer knyttet til å beholde belånt bolig

Mange foreldre er opptatte av å sikre sine barn etter at de selv dør. Gjennom et helt liv har det i de fleste tilfeller samlet seg en del formue, samt at barna i mange tilfeller har blitt godt voksne og økonomisk selvstendige.

Enkelte spørsmål og bekymringer viser seg likevel å oppstå rundt de mer vanskeligstilte i samfunnet, herunder hva slags muligheter unge uføre har til å arve ved foreldrenes bortfall. Mer spesifikt vil det kort gjøres rede for hva slags muligheter unge uføre har, som eneste livsarving, til å arve og beholde en belånt bolig fra foreldrene. Slike boliger har ofte sentimental verdi utover det rent økonomiske, da de kan ha vært i familien gjennom flere generasjoner, barna kan ha vokst opp der og lignende.

Utgangspunktet når man arver er at man overtar både formue og gjeld. Man trer således inn i arvelaters «posisjon». Skal man kunne beholde en belånt bolig må gjelden innfris, og man må kunne få eget boliglån. Utfordringen for mange uføre, som ønsker å beholde en belånt, arvet bolig, er at de ikke får boliglån fra banken.

Det må herunder presiseres at det å være ung ufør ikke i seg selv stenger for at man kan være kredittverdig ovenfor banken, så sant man oppfyller de vilkårene som stilles for å få boliglån. Oppfyller man ikke vilkårene kan det også finnes andre løsninger. Det vil i det følgende kort gjøres rede for hvilke krav som stilles for å få lån i en vanlig bank, samt hvordan man kan gå frem dersom man ikke får lån i banken.

Boliglån i vanlig bank

For å få boliglån stilles det etter boliglånsforskriften krav om tilstrekkelig betjeningsevne, belåningsgrad og kredittverdigheten må dokumenteres. Hovedsakelig innebærer dette at vedkommende ikke bør ha betalingsanmerkninger, og at man har tilstrekkelig egenkapital og stabil inntekt.

Hva gjelder kravet til egenkapital følger det av boliglånsforskriften § 5 at man må ha 15 % egenkapital av boligens verdi. I tillegg kan ikke lån innvilges dersom kundens samlede gjeld

overstiger fem ganger årsinntekten. Uføretrygd regnes som inntekt, jf. boliglånsforskriften § 4 første ledd. Er det for eksempel muligheter for å leie ut et rom i boligen, vil leieinntekter også kunne telle positivt med.

Oppfyller man ikke vilkårene, er det likevel ikke gitt at man ikke får boliglån. Vi anbefaler derfor å ta kontakt med banken, gjerne flere banker, og forhøre seg om hvilke muligheter man har. Alle tilfeller må vurderes individuelt, og bankene har etter boliglånsforskriften § 8 mulighet til å fravike disse reglene for inntil 10 % (8 % i Oslo) av tilfellene.

Husbanklån

Får man ikke lån i vanlig bank kan man søke lån fra Husbanken. Husbanken tilbyr et startlån fra kommunen, forutsatt at man ikke har mulighet til å spare opp egenkapital og ikke har mulighet til å få lån fra vanlig bank. Det er dermed ikke krav om egenkapital for å få et startlån. De opplyser på sine sider at man bør høre hjemme i minst en av følgende grupper:

- Familie med barn, med behov for en stabil bolig raskt
- Mottar trygd/offentlige ytelser
- Du står i fare for å miste boligen ved tvangssalg på grunn av boliggjeld.

For mottakere av trygd/offentlige ytelser kreves det at man har stabil og sikker inntekt. Det vil si at man skal kunne være i stand til å betjene lån og felleskostnader på boligen, og i tillegg ha penger til nødvendig livsopphold.

Det er viktig å presisere at det er individuelle forskjeller og hvert enkelt tilfelle må vurderes for seg. Søknader om startlån behandles av en saksbehandler i den enkelte kommune, og krav knyttet til betjeningsevne vil dermed kunne variere fra kommune til kommune.

Husbanken har på sine sider en rekke forhold det er lurt å være observant på før man søker boliglån, samt kalkulatorer for å hjelpe til med å beregne budsjett ol. Det er lurt å sette seg inn i disse før man søker.

Du kan lese mer om dette, samt søke om lån elektronisk på www.husbanken.no.

Skulle du ha ytterligere spørsmål rundt dette, bistår gjerne advokatene i Advokatfirmaet Tveter og Kløvfjell AS deg. Vi har god kompetanse om arverett og velferdsrett. Send gjerne en uforpliktende e-post til pk@klovfjell.no eller ring oss på 22 17 74 00.