

RETNINGSLINJER FOR TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER FRA HUSBANKEN

Innhold

1. Formål
2. Hvem kan få tilskudd
3. Hva det kan gis tilskudd til
4. Fordeling av tilsagn
5. Beregning av tilskudd
6. Søknad om godkjenning og utbetaling
7. Veiledning og oppfølging
8. Klageadgang
9. Krav om tilbakebetaling
10. Søknadsprosess og saksgang

Innledning

På oppdrag av Kunnskapsdepartementet forvalter Husbanken ordningen tilskudd til studentboliger.

Forskriftsteksten henviser til at Husbanken kan gi nærmere retningslinjer for ordningen. Denne retningslinjen er forelagt og utarbeidet i samarbeid med Kunnskapsdepartementet.

I retningslinjene er forskriften markert i kursiv ved innledningen til hvert avsnitt.

Husbankens nettsider (lån og tilskudd studentboliger) har lenker knyttet til søknadsprosessen. Her finner dere også en veileder og en studentboligoversikt.

RETNINGSLINJER FOR TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER

Forskrift om tilskudd til studentboliger er fastsatt av Utdannings- og forskningsdepartementet (nå Kunnskapsdepartementet) 28. januar 2004 med hjemmel i Stortingets årlige budsjettvedtak, jf. lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1.

1. FORMÅL

Ordningen skal sikre etablering av boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge. Dette skal bidra til et mer forutsigbart og rimelig boligtilbud for studenter, og være et supplement til det private boligmarkedet.

Studentboliger er utleieboliger med begrenset botid, jf. husleielovens § 11-2. Studentboliger skal være funksjonelle, ha god standard og være bygd i henhold til gjeldende lovverk. Forskriften i TEK 17 angir de tekniske minimumskravene og lempet på enkelte av kravene til hvordan studentboliger skal bygges.

For at studentboliger kan bygges med lavere krav skal studentboligene være oppført av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd. Unntakene fra kravene i teknisk forskrift gjelder også for andre studentboliger dersom det tinglyses en heftelse på eiendommen om at boligen skal brukes til utleie for studenter i minimum 20 år fra ferdigattest eller midlertidig bruksattest. Dokumentasjonen skal være godtatt av kommunen før det gis tillatelse om igangsetting. Departementet er rettighetshaver til heftelsen.

2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD

Tilskuddet kan gis til studentsamskipnader og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.

3. HVA DET KAN GIS TILSKUDD TIL

Det kan gis tilskudd til:

- oppføring av nye studentboliger
- kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger
- rehabilitering av eksisterende studentboliger i særlige tilfeller

Med oppføring av nye studentboliger forstås etablering av studentboliger som bidrar til å nettoøkning av antall hybelenheter. Tilskudd gis pr. enhet nye hybler (hybelenheter).

Normalt gis det ikke tilskudd til rehabilitering av eksisterende studentboliger. I særlige tilfeller kan det gis tilskudd til rehabilitering av verneverdige og fredede bygninger.

Studentsamskipnader eller studentboligstiftelsene som ikke har ivaretatt sitt ansvar for verdibevarende vedlikehold er ikke berettiget til tilskudd.

Ferdigstilte prosjekter som allerede er tatt i bruk og som tilfredsstillt de tekniske og økonomiske krav kan motta tilskudd i ettertid. Muligheten til å motta tilskuddet i ettertid gjelder inntil ett år etter at ferdigattest er gitt.

Som omtalt i teknisk forskrift er det tilstrekkelig for prosjekter som mottar tilskudd at 20 prosent av boenhetene oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet.

Etter PBL § 19-2 er det et selvstendig vilkår for å kunne gi dispensasjon at formålet det dispenseres fra ikke blir tilsidesatt, og at fordelene ved en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

Hvis dekningsgraden for tilrettelagte HE overstiger 20 % i tidligere byggetrinn/ eksisterende bygningssmasse, kan det unntaksvis aksepteres en lavere andel tilrettelagte HE i nye prosjekt.

Det finnes eksempler på prosjekter som har fått dispensasjon fra krav i TEK 17 ved at det i stedet er etablert fullverdige universelt utformede toalett på inngangsplan og i tilknytning til fellesarealer. Husbanken kan godta kompensierende løsninger, men det forutsettes da dokumentasjon i form av en skriftlig dispensasjon fra kommunen.

Hvis det er gitt dispensasjon fra TEK 17 fra kommunen må samskipnaden/stiftelsen i søknad om godkjenning av utbetaling til trinn 1 og 2 redegjøre for at det foreligger tilfredsstillende tilbud og at samskipnaden/stiftelsen forplikter seg til å bygge om studentboliger tilpasset til studenter med funksjonsnedsettelse. Dersom det eksisterer et udekket behov for boliger tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse, og prosjektet ikke bidrar til å øke antallet, kan Husbanken avslå søknaden.

Husleien for studenter med funksjonsnedsettelse som bor i tilrettelagte hybelenheter skal ikke settes høyere enn husleien for ordinære hybelenheter.

4. FORDELING AV TILSAGN

Departementet behandler søknader og vedtar tilsagn om tilskudd til studentboliger.

Kunnskapsdepartementet kunngjør tilskuddsordningen og inviterer til søknader i et eget brev.

Søknadsfristen blir satt av departementet. Antall tilsagn avhenger av størrelsen på tilsagnsrammen i det enkelte budsjettår. Kriterier for fordeling av tilsagn er blant annet dekningsgraden for studentboliger på studiestedet, antall utenlandsstudenter og når prosjektet kan starte opp bygging.

Søknaden sendes Kunnskapsdepartementet med kopi til Husbanken.

Husbanken står normalt for den innledende delen av søknadsbehandlingen og gir en rådgivende innstilling til Kunnskapsdepartementet som deretter beslutter hvilke prosjekter som skal få tilskudd.

5. BEREGNING AV TILSKUDD

Departementet fastsetter størrelsen på tilskuddet og de øvre kostnadsrammene.

Studentsamskipnadene og stiftelsene velger selv om de vil søke kombinasjoner av hybelleiligheter, parleiligheter, dubletter, bofellesskap eller familieileiligheter. Søknadene omregnes til antall hybelenheter (HE).

Ved tildeling av tilskudd beregner og oppgir Kunnskapsdepartementet normalt tilskuddet på grunnlag av antall hybelenheter i søknaden.

Definisjon av hybelenheter

En hybelenhet er beregnet på grunnlag av antall personer som boenheten er beregnet for.

En boenhet beregnet på en person = 1 hybelenhet.

En boenhet beregnet på to personer = 2 hybelenheter.

En boenhet beregnet på to voksne og ett barn = 2,5 hybelenheter.

En boenhet beregnet for to voksne og mer enn ett barn = 3 hybelenheter.

Enkelte prosjekter opererer både med nye, oppgraderte og ombygde hybelenheter. Det er *netttotallet* i antall nye hybelenheter som bestemmer tilskuddet. Husbanken tar blant annet utgangspunkt i det nasjonale studentboligregisteret i sin saksbehandling.

Veilederen gir beskrivelse av definisjoner, krav og anbefalinger til de ulike studentboligene.

Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

Kunnskapsdepartementet fastsetter øvre kostnadsrammer. For etablering av nye studenthybler gis det et fast tilskudd per hybelenhet og med øvre kostnadsrammer per hybelenhet.

Kostnadsrammene er lik for hele landet og tilskuddssatsene er ulik mellom pressområder og ikke-pressområder.

Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø, Drammen, Kristiansand og Bodø, er definert som pressområder. Øvrige kommuner defineres som ikke-pressområder.

Svalbard opererer med dobbel kostnadsramme og har også doble tilskuddssatser i forhold til pressområdene.

For det enkelte byggeprosjekt kan den kostnadsrammen som gjelder det året bygget får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest legges til grunn, begrenset til den kostnadsrammen som gjelder fire år etter at prosjektet fikk tilsagn om tilskudd. Tilskuddsbeløpet påvirkes ikke og vil fortsatt være det nominelle beløpet som fremgår av tilskuddsbrevet.

Tabell 1. Øvre kostnadsrammer og tilskuddssatser pr. hybelenhet etter område. 2023

	Kostnadsramme	Tilskuddssats
Pressområder	1 450 000	393 700
Ikke-pressområder	1 450 000	336 000

Spesifikasjon av kostnader som skal inngå i kostnadsrammen

Ved spesifisering av kostnader til byggeprosjektet skal NS 3453:2016 benyttes som mal. Kostnader som skal presiseres er:

- Huskostnader (inkl. heis og garasje)
- Utendørsarbeider
- Generelle kostnader
- Spesielle kostnader (inkl. kostnader til kjøp av tomt)

I dette listes tomtekostnader på tresifret nivå som tomteerverv, riving, kostnader og tiltak i forbindelse med fornminner og øvrige tomtekostnader. Utgifter knyttet til tomteerverv skal oppgis, men kan holdes utenfor kostnadsrammen ved søknad om godkjenning.

6. SØKNAD OM GODKJENNING OG UTBETALING

Husbanken behandler søknader om godkjenning av prosjekter og utbetaling av tilskudd.

Tilskudd utbetales i tråd med de retningslinjer og satser som gjelder for det året tilskudd ble tildelt. Det er en forutsetning for utbetaling at Husbanken godkjenner kostnadene som søkerne har spesifisert i søknaden. Vi viser til gjeldende søknadsskjemaer for krav som stilles for godkjenning og utbetaling.

Husbankens søknadsbehandling skjer normalt i tre steg:

- Trinn 1: godkjenning av forprosjekt
- Trinn 2: godkjenning ved oppstart

- Trinn 3: godkjenning ved ferdigstillelse

Husbanken tar utgangspunkt i at utbetaling av tilskudd skjer over tre trinn og over 3 år med en utbetaling på henholdsvis 20, 60 og 20 prosent. Husbanken har imidlertid anledning til å avvike fra denne utbetalingsprofilen.

Utbetaling av trinn 1

For å få godkjent og utbetalt første del av tilskuddet må forutsetningene i tilsagnet og kravene til dokumentasjon være oppfylt. Søknad til trinn 1 skal ha vedlagt eller omtale av:

- status for avtale eller godkjenning fra kommune
- fasade- og plantegninger
- situasjonsplan
- antall hybelenheter som planlegges
- antall hybelenheter som er tilgjengelig for funksjonshemmede
- kostnadsoverslag med beregninger for FDV-kostnader og husleie
- informasjon om hvordan leiepriser beregnes
- oversikt over eksisterende antall hybelenheter på studiestedet som er tilrettelagt studenter med redusert funksjonsevne
- omtale av de valg som er gjort
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Opplysninger om byggestart skal sendes Husbanken så snart byggingen faktisk har startet.

Utbetaling av trinn 2

For å få godkjent og utbetalt tilskudd trinn 2 må søknaden inneholde følgende:

- Bekreftet byggestart
- gjeldende og bindende kontrakt med entreprenør, herunder opplysninger om entreprisform
- omtale av kostnadene per hybelenhet og leiepriser per hybelenhet
- fasade- og plantegninger og situasjonsplan hvis det er foretatt korrigeringer etter opprinnelig godkjenning
- eventuelle andre krav som fremkommer i godkjenningen av trinn 1
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Utbetaling av trinn 3

For å få godkjent og utbetalt tilskudd til trinn 3 må søknaden inneholde følgende:

- prosjektregnskap revidert av studentsamskipnadens revisor
- ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- oversikt over faktiske leiepriser på de ulike studentboligene
- FDV plan for de første 10 årene
- kopi av tinglyst urådighetserklæring
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Skjema for Erklæring om urådighet finnes på Husbanken.no

Departementet legger til grunn at studentsamskipnadene innen fire år fra tilskuddene er gitt skal ha satt i gang bygging av studentboligene, jf. omtale i St. prp. nr. 1 (2006- 2007) og (2007 -2008).

Studentsamskipnadene må levere tilbake tilsagn hvis byggingen ikke er igangsatt innen fire år etter at de mottok tilsagn om tilskudd.

Samskipnadene må rapportere årlig på status for hvordan tilskudd som ikke er benyttet skal anvendes og levere tilbake tilskudd som ikke kan realiseres. Departementet kan kreve tilbake tilskudd som tilskuddsmottakerne ikke kan sannsynliggjøre at vil bli benyttet. Mottakerne skal orientere Husbanken og departementet skriftlig ved tilbakelevering av tilskudd som ikke vil bli benyttet.

Mottakerne av tidligere gitte tilsagn om tilskudd kan søke departementet om å omdisponere tilskuddene til andre prosjekter.

Prosjekter som har fått tilskudd kan finansieres med lån fra Husbanken.

Mer informasjon om muligheter for lån i Husbanken finnes i forskrift om lån fra Husbanken (se kapittel 4 om studentboliger og veileder for lån fra Husbanken.

Dersom prosjektet oppføres på en festet tomt godtar Husbanken prioritet etter tre års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån på eiendommen, skal festekontrakten være minst ut lånets løpetid, pluss 5 år. Videre skal det framgå av festekontrakten at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra Husbanken. Festekontrakten skal tinglyses. (Jf. låneforskriften paragraf 7-5 tredje ledd).

7. VEILEDNING OG OPPFØLGING

Husbanken skal gi råd til studentsamskipnadene og har ansvaret for å følge opp prosjektene gjennom hele byggeprosessen for å sikre at fastsatte vilkår for tilskuddet etterleveres.

Husbanken skal følge opp prosjektene for å sikre at fastsatte vilkår for tilskuddet etterleveres. Husbanken stiller seg til rådighet for å hjelpe studentsamskipnadene i søknadsprosessen.

Husbanken kan følge opp søknads- og byggeprosessen

- > gjennom å delta på ett eller flere byggemøter underveis
- > ved å gjennomføre en sluttbefaring før utbetaling av det siste tilskuddet

Sluttbefaring er ikke en kontroll etter plan- og bygningsloven, men en sjekk av at prosjektet er gjennomført etter intensjonen og de forutsetninger som er gitt Husbanken ved søknad om utbetaling av trinn 2. Prosjekteier skal melde fra til Husbanken dersom det oppstår avvik som har konsekvenser for utførelsen, kostnader og fremdriften.

8. KLAGEADGANG

Klage på Husbankens vedtak, jf. paragraf 6, behandles etter reglene i forskrift 31. oktober 2012. nr. 1182 om klagenemd for Husbanken

Klage på Husbankens vedtak behandles etter reglene i Forskrift for klagenemnda for Husbanken av 14. september 1992 nr. 692. Husbankens vedtak kan påklages innen 3 uker. Klagen skal være skriftlig.

9. KRAV OM TILBAKEBETALING

Departementet kan kreve tilskuddet tilbakebetalt dersom forutsetningene for tilskuddet ikke overholdes.

Studentboliger som er helt eller delvis finansiert med tilskudd, kan ikke avhendes eller pantsettes uten departementets samtykke. Studentsamskipnader og studentboligstiftelser skal tinglyse en urådighetserklæring i forbindelse med tilsagn om tilskudd.

Hvis studentboligene avhendes, omdisponeres til andre formål eller på annen måte overføres til tredjepart før det har gått 15 år siden bygget ble ferdigstilt, skal hele det mottatte tilskuddet tilbakebetales. Etter 15 år reduseres forpliktelsen med 50 prosent. Deretter reduseres den resterende forpliktelsen med 3,33 prosent av opprinnelig tilskudd de neste 15 årene. Etter 30 år er hele tilskuddet ettergitt. Denne bestemmelsen gjelder også for tidligere mottatte tilskudd. Avskrivning av tilskudd regnes fra tidspunktet bygget er ferdigstilt.

Pant av studentboliger i forbindelse med byggelån ved oppføring av bygg, kan benyttes forutsatt konvertering til Husbanklån og at pantet slettes hos studentsamskipnadens bankforbindelse ved konverteringen.

10. SØKNADSPROSESS OG SAKSGANG

Søker sender søknadene om godkjenning og utbetaling til:

Husbanken Bodø, Postboks 1404, Bodø

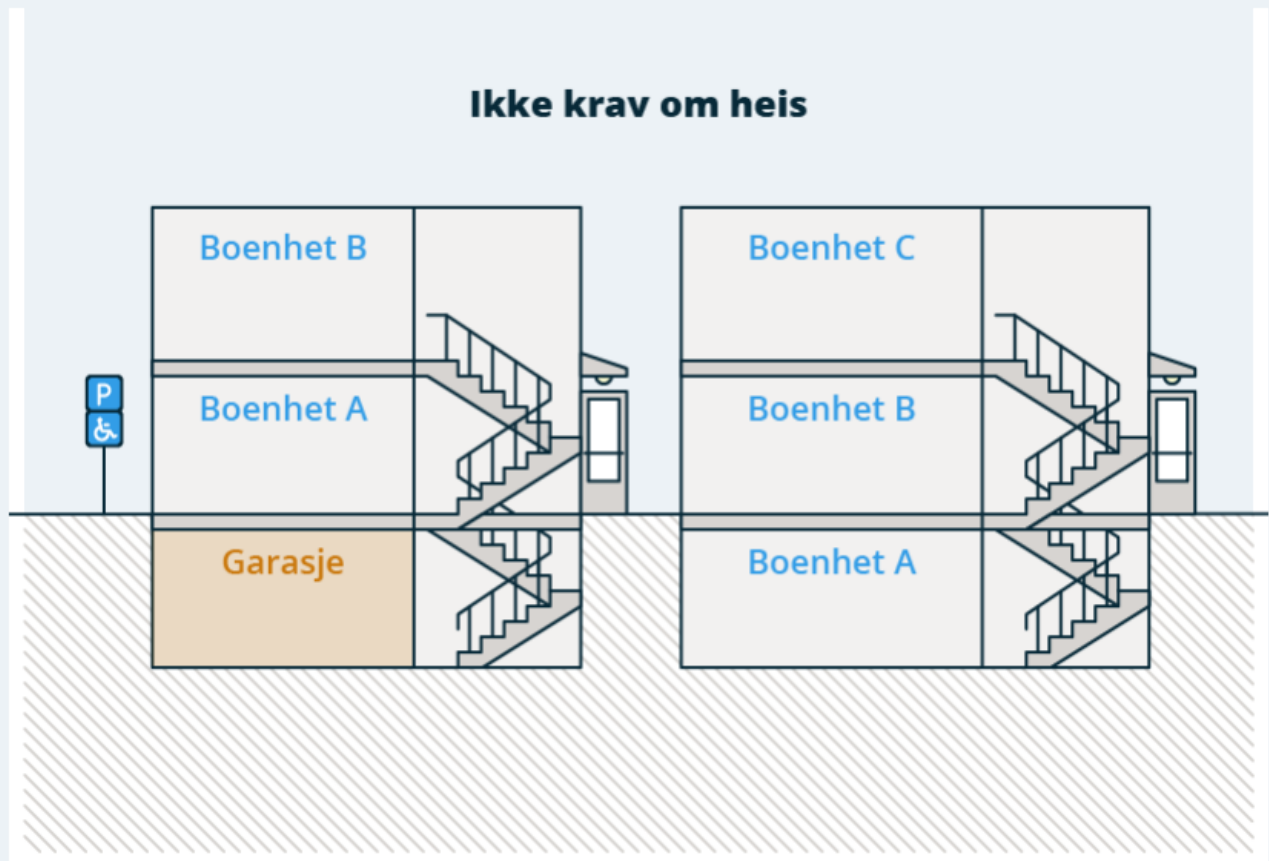
Husbanken kan ta kontakt for å be om utfyllende skriftlig informasjon under hele søknadsprosessen og har krav om sluttbefaring ved ferdigstilling av prosjektet.

DEFINISJONER OG BEGREPER

Uttrykk	Forklaring
Prosjektkostnader	Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453, «Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter». I prosjektkostnadene inngår felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner, andre installasjoner, utendørs arbeid, generelle kostnader, spesielle kostnader og eventuelle marginer og reserver.
FDV-kostnader	Forvaltning, drifts og vedlikeholdskostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Disse kostnadene beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad pr. kvadratmeter pr. år.
Oppgradering/Utbedring	Utbedringsarbeid som gir bygningen økt kvalitet i henhold til lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt.
Vedlikehold	I NS 3454, «Livssyklus-kostnader for byggverk» defineres vedlikeholdsutgifter som: «Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendige for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå»
Rehabilitering	Å sette i stand en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette opp forsømt vedlikehold. Hvis ikke hensikten er å ta vare på byggets antikvariske verdi, er utbedring et bedre begrep.
Universelt utformet boenhet	Boenhet der atkomstvei og alle boligfunksjoner er universelt utformet. Med boligfunksjoner menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom, samt oppbevaringsplass og uteplass. I tillegg regnes alle fellesarealer.
Universell utforming	Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet).
*Bruttoareal (BRA):	Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for alle plan. Planene kan være både helt eller delvis under terreng, plan over terreng, loft, terrasser, tak- terrasser eller tekniske plan. ruttoareal for hvert plan beregnes utvendig av omsluttende bygningsdeler i gulv høyde og inkluderer utside utvendig kledning. Innhuk og framspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art medregnes ikke.
*Bruksareal (BRA):	Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Bruksareal angis i m ² .
*Bruksareal (BRA) av bruksenhet(boenhet):	Bruksareal for bruksenhet er det arealet av bruksenheten og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger. I bruksarealet inngår areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, eller lignende innenfor bruksenheten. I bruksarealet medregnes ikke areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler. Eksempel: Bofellesskap, fire boenheter: I arealoppgaven i søknadsblanketten defineres dette som en bruksenhet. Alt areal innenfor omsluttende vegger måles, inkludert areal av innervegger.
*Bruksareal (BRA) fellesdel:	Bruksarealets fellesdel omfatter felles inngangsparti, trapperom, heisareal, felles korridorer, boder utenom boenheten, felles oppholdsarealer som ikke er knyttet opp til bestemte boenheter, vaskerom, etc.

* Husbanken legger til grunn Norsk standard 3940:2007

§ 12-3 figur 1a: Figuren viser når det er **krav** om **heis**.



§ 12-3 figur 1b: Figuren viser når det ikke er **krav** om **heis**.