

# Veileder

for søknadsprosess og bruk av investeringstilskudd



# Innhold

Innledning .....	3
1. Formål.....	4
2. Hva kan det gis tilskudd til.....	4
3. Hvem kan få tilskudd.....	7
4. Utmålingsregler.....	7
4.1 Lokalt produksjonskjøkken .....	8
4.2 Maksimal godkjent anleggskostnad og tilskuddssatser for 2025.....	9
4.3 Justering av maksimal godkjent anleggskostnad .....	10
5. Prioriteringer .....	10
6. Presisering av øvrige vilkår .....	11
6.1 Tilskuddsavtale.....	11
6.2 Plankrav .....	11
6.3 Generelle krav .....	12
6.4 Saksbehandling/saksgang.....	13
6.5 Disponering og tildeling av omsorgsplassene .....	15
6.6 Utforming av heldøgns omsorgsplasser.....	16
6.7 Avskrivning.....	18
6.8 Krav om tilbakebetaling .....	19
7. Andre bestemmelser .....	20
8. Definisjoner og begreper .....	22

# Innledning

Denne veilederen (HB 8.C.8) utfyller Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem (HB 8.B.18). Retningslinjene er gjengitt i farget boks.

Veilederen skal hjelpe kommuner som planlegger å framskaffe omsorgsplasser eller lokaler for dagaktivitetstilbud. Den ser nærmere på søknadsprosess og momenter som er viktige å ta hensyn til i planleggingen. Husbanken.no inneholder mye informasjon som kan være til hjelp og bidra i prosessen. Se også egen veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg.

## Et utdrag fra overordnede politiske føringer

Nasjonal helse- og samhandlingsplan 2024–2027 omhandler både spesialisthelsetjenesten og den kommunale helse- og omsorgstjenesten. Omsorgsbygg som får investeringstilskudd, er tett knyttet opp mot disse tjenestene. Se også folkehelsemeldingen og bo trygt hjemme-reformen.

Omsorgsplasser skal være tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt, i samsvar med Demensplan 2025. Dette gjelder hvordan boenhetene er utformet, tilrettelagt og lokalisert. Det inkluderer blant annet små avdelinger og bofellesskap med rom for aktiviteter og tilgang til tilpasset uteareal.

Behovene til personer som trenger bistand fra helse- og omsorgstjenesten varierer stort. Noen trenger opphold for korttidsrehabilitering, andre skal tilbringe livets siste dager i disse omgivelsene og så er det personer som skal leve et langt liv der. Dette krever et mangfold av boformer. Moderne og godt utstyrte lokaler er ofte avgjørende for effektiv drift og et godt arbeidsmiljø for de som arbeider i denne sektoren.

Regjeringen satser derfor mange milliarder på nye institusjonsplasser og omsorgsboliger, samt modernisering av gamle omsorgsbygg.

# 1. Formål

Tilskuddene skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonsnedsettelse.

Omsorgsplassen er for personer med behov for og vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette er en forutsetning for å kunne få tilskudd.

Personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarig somatiske sykdommer, funksjonsnedsettelse, utviklingshemming, utfordringer knyttet til rus eller psykiske helse og sosiale problemer.

Husbanken krever ikke omsorgsbasis i det enkelte prosjektet, så lenge denne ligger i boligens nærmiljø med mulighet for rask respons. Vær imidlertid oppmerksom på at en personalbase med 24 timers alarmsystem kan være nødvendig for å få innvilget momskompensasjon. Kommunen må rette eventuelle spørsmål om dette til Skatteetaten.

Kommunen har ansvaret for hvordan tjenestene organiseres, og tjenestetilbudet skal være i henhold til lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Loven har bestemmelser om helse- og omsorgstjenester som tilbys av kommunene eller private som har avtale med kommunen. Se helse- og omsorgstjenesteloven § 1-2, første ledd. Kommunens tjenestetilbud fastsettes i samsvar med beboerens behov på døgnbasis.

## 2. Hva kan det gis tilskudd til

Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av følgende typer pleie- og omsorgsplasser:

- a. Plass i institusjon, herunder sykehjem etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c.
- b. Omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c.
- c. Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgnstjeneste.
- d. Lokaler for dagaktivitetstilbud, se punkt 6.3. femte avsnitt.
- e. Døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, se også § 3-5.

Kommunen kan inngå avtaler med andre aktører om fremskaffelse av omsorgsplasser, se punkt 6.3, fjerde avsnitt.

Kommunen bør vurdere alle alternativer ved planlegging av nye institusjonsplasser og omsorgsboliger. I tillegg til nybygg kan dette være å bygge om, utbedre eller tilrettelegge eksisterende bebyggelse, eller inngå langvarige leiekontrakter.

## Hva menes med omsorgsplass?

Med omsorgsplass mener vi

- botilbud i ensengsrom med eget bad. Husbanken åpner for tosengsrom for ektepar/partnere/søsken/nære venner som ønsker å bo i lag, der boenheten er egnet for to beboere
- rom i institusjon herunder sykehjem, helsehus og heldøgnsomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp døgnopphold (ØHD)/kommunalt akutt døgnopphold (KAD) samt barne- og avlastningsboliger.
- omsorgsbolig til personer med behov for og vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester som er tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes

## Ulike typer boformer og fellesareal

### **Plass i institusjon herunder sykehjem**

Det er institusjonsplasser og botilbud etter Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-2, første ledd nr. 6 bokstav c (lovdata.no). Kommunen skal kunne tilby tjenester til ulike grupper med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, herunder både langtids- og korttidsopphold. Eksempler på dette er ved rehabilitering, utredningsopphold og lindrende behandling. Beboerne betaler for oppholdet etter forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester.

### **Barne- og avlastningsboliger**

Det er institusjonsplasser og botilbud med heldøgns omsorgstjenester etter § 1 bokstav a i Forskrift om kommunal helse- og omsorgsinstitusjon (lovdata.no). Husbankens investeringstilskudd utmåles i henhold til sats for institusjonsplass. Boligene bør være mest mulig lik et vanlig hjem, med nødvendig tilpasning til barn og ungdom. Boligene bør ligge gunstig til for skole, fritidsaktiviteter og lekeareal. Boligene bør være eneboliger, rekkehus eller leiligheter i den vanlige boligmassen med tilknyttede utearealer. Les mer i Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg på husbanken.no.

### **Omsorgsboliger hvor beboer har leiekontrakt**

Det er omsorgsboliger til personer som har behov for og vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Det skal være areal til personalbase med nødvendige funksjoner i tilknytning til, eller i nærmiljøet til prosjektet.

- Beboerne har husleiekontrakter.
- Beboerne kan søke bostøtte.
- Utmålingen av tilskudd per omsorgsbolig omfatter også nødvendig fellesareal, ulike aktivitetsrom og lokaler for hjemmetjenestepersonell til omsorgsboligene på døgnbasis. Disse skal lokaliseres i tilknytning til, eller i boligens nærmiljø.

### **Fellesareal/-stue ved etablering av omsorgsboliger**

Omsorgsboliger som delfinansieres med investeringstilskudd skal ha felles oppholdsareal, da disse skal kunne benyttes av personer med omfattende hjelpebehov og kognitiv svikt. Dette kan bidra til å forebygge ensomhet, spesielt i målgruppen eldre. Unntaksvis kan omsorgsboliger også bygges uten fellesareal når dette er mest hensiktsmessig ut fra målgruppens behov.

### **Kommunen kan etablere omsorgsboliger og deretter opprette borettslag/eierseksjonssameier**

- Kommunen eier tomte og er byggherre fram til ferdigstillelse av prosjektet.
- Beboerne kjøper sine andeler.
- Salget må skje direkte fra kommunen til den enkelte andelseier. En slik modell er komplisert og krever juridisk kompetanse, blant annet om etablering av borettslag/sameier.
- Det må være bestemmelser om prisregulering slik at tilskuddet kommer målgruppen til gode.
- Endring av vedtekter krever samtykke fra Husbanken.
- Ved eierskifte skal kommunens godkjennelse innhentes.
- Det må tinglyses tinglysingsperre (urådighet) på andelene i borettsregisteret / seksjonene der det kommer fram at borettsandelene / seksjonene ikke kan overdras uten samtykke fra kommunen.



### **Fellesareal/-stue med mer**

- Fellesareal/-stue i eller i tilknytning til eksisterende bygg. Til oppføring eller utbedring av oppholds- og aktivitetsareal i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser. For å få tilskudd skal eksisterende omsorgsplasser være tilpasset målgruppen og ha tilfredsstillende standard.
- Uteareal og sansehager. Til etablering av tilpasset uteareal, herunder sansehager, i tilknytning til eksisterende institusjonsplasser og omsorgsboliger med heldøgntjenester.
- Felles teknisk anlegg og velferdsteknologi. Tilskuddet kan gis til heving av teknisk standard i eksisterende bygningsmasse, for eksempel sprinkleranlegg og ulike tiltak knyttet til velferdsteknologi.

### **Lokaler for dagaktivitetstilbud**

Arealer til dagaktivitetstilbud kan finansieres med investeringstilskudd. Målgruppen begrenses til personer som på grunn av somatisk eller psykisk sykdom, funksjonsnedsettelse eller rusavhengighet har behov for dagaktivitetstilbud, se punkt 6.3 i retningslinjene. Dersom tilbudet også skal være åpent for andre, avgrenses finansieringen ut fra antall brukere i målgruppen beskrevet over.

Det godkjennes et areal på om lag 10 m<sup>2</sup> per bruker. Ved særlige forhold kan denne normen fravikes. Arealet/aktiviteter må være i samsvar med behovet for den planlagte målgruppen. Utmåling av tilskuddet vil avgrenses ut fra antall samtidige brukere i målgruppen og deres arealbehov. I mange tilfeller vil brukere av dagaktivitetstilbud ha et vedtak, men så lenge tilbudet skal benyttes av målgruppen som er definert for dagaktivitetstilbud, er ikke vedtak lenger noen forutsetning for tilskudd (endring fra 2019). Lokalene må være i bruk i henhold til formålet i 30 år etter utbetaling, på lik linje med omsorgsplasser. Lokaler for dagaktivitetstilbud i tilknytning til omsorgsplasser skal ikke erstatte bogruppernes fellesareal/-stue.

### **Døgnsomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp**

Husbanken gir investeringstilskudd til intermedieære institusjonsplasser, ØHD/KAD som eies av kommunen. Det forutsettes at disse plassene er utformet som ordinære institusjonsplasser i henhold til Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsplasser. Investeringstilskuddet utmåles i henhold til sats for plass i institusjon.

### **Tiltak som kommunen kan få tilskudd til**

- Bygge nye omsorgsboliger, plasser i institusjon og lokaler for dagaktivitetstilbud.
- Kjøpe eksisterende bygg. Prosjektet må inneholde klare elementer av nyinvestering. Bygningen må oppfylle Husbankens krav ved kjøpet eller etter eventuell ombygging, se punkt 6.3 i retningslinjene.
- Ombygging. Dette innebærer for eksempel å endre formål, rominndeling/bygge nye bad og liknende.
- Oppgradering. Dette innebærer å heve standard og kan for eksempel være å installere heis, sprinkleranlegg og velferdsteknologi i eksisterende omsorgsbygg.
- Ombygging og oppgradering. Her er det behovet til målgruppene tiltaket er tiltenkt som skal være førende. Husbanken forutsetter at kommunen følger kravene i retningslinjen så langt som mulig innenfor tekniske begrensninger og akseptable økonomiske rammer.
- Leie. Kommunen kan få tilskudd til å leie lokaler til omsorgsboliger, institusjonsplasser og dagaktivitetstilbud.

### **Tiltak kommunen *ikke* kan få tilskudd til**

- Vanlig vedlikehold som slitasje og elde, eksempelvis skifte ut varmtvannsberedere, elektrisk anlegg, tak, vinduer eller andre tiltak som skyldes manglende vedlikehold.
- Kjøpe eksisterende bygg som bare representerer et formelt eierskifte som f.eks. mellom stiftelser og kommune. Se punkt 6.3 i denne veilederen.
- Bygge fellesareal/-stue eller installere ulike former for velferdsteknologi i nye prosjekter. Dette inngår i beregningsgrunnlaget for tilskudd per omsorgsplass.

### 3. Hvem kan få tilskudd

Tilskuddet kan bare gis til kommunen og kan ikke videretildeles. Kommunen avgjør om den vil eie omsorgsplassene eller om kommunen skal leie eller på annen måte fremskaffe omsorgsplassene gjennom avtaler på forretningsmessig basis. Kommunen må i tillegg avgjøre om driften skal settes ut.

Kommunene har ansvar for at regelverket for denne ordningen følges i alle prosjekter, også de som innbefatter private aktører. Se også punkt 6.5 om disponering og tildeling.

Kommunen kan inngå avtaler med frivillige organisasjoner, boligbyggelag, private omsorgsfirmaer eller andre. Er det uklarerheter i avtalegrunnlaget, anbefaler Husbanken å søke juridisk bistand hos KS eller andre. Kommunen er ansvarlig for at avtalene kommunen inngår ikke er i strid med vilkårene i avtalen mellom Husbanken og kommunen.

#### Offentlige anskaffelser

Kommunen har ansvar for at reglene om offentlige anskaffelser blir fulgt. Når kommunen skal leie lokaler, bygge/ombygge eller kjøpe tjenester, skal dette skje etter reglene om offentlige anskaffelser. Bygningsmasse og tjenester kan sees atskilt og anskaffes separat. Når kommunen skal foreta en anskaffelse kan det eksempelvis søkes råd hos Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ), KS eller Leverandørutviklingsprogrammet (LUP).

#### Interkommunalt samarbeid

Hvis flere kommuner samarbeider om å etablere omsorgsboliger og/eller sykehjemsplasser, skal én kommune søke om tilskudd og stå som ansvarlig overfor Husbanken.

### 4. Utmålingsregler

Det kan gis tilskudd på:

- 45 % av godkjente anleggskostnader til omsorgsboliger med fellesareal (se punkt 2 b.), opp til maksimalt beløp (se punkt 4.2)
- 55 % av godkjente anleggskostnader for plass i institusjon med fellesareal, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem (se punkt 2 a.), og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp (se punkt 2 e.), opp til maksimalt beløp (se punkt 4.2)
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader til fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgnstjeneste (se punkt 2 c.)
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader til lokaler for dagaktivitetstilbud (se punkt 2 d.)

Hvis anleggskostnadene ikke er kjent eller relevante, skal det tas utgangspunkt i teknisk verdi.

## 4.1 Lokalt produksjonskjøkken

Kjøkkenet i eller i nærheten av boenhetene skal være utformet slik at det kan lages fullverdig mat til alle døgnets måltider. For prosjekter uten lokalt produksjonskjøkkenet i eller i nærheten av boenhetene reduseres maksimalt godkjent anleggskostnad med 5 prosent.

Målet med lokalt produksjonskjøkkenet er å gjøre mat og måltider til en bedre opplevelse og styrke matomsorgen ved å bringe matlagning tettere på beboerne i omsorgsbygg. Produksjonskjøkkenet skal produsere mat i samsvar med dette formålet og i henhold til offentlige krav.

### Spørsmål og svar om lokalt produksjonskjøkken

#### **Hva er et lokalt produksjonskjøkken?**

For å oppfylle kravet om lokalt produksjonskjøkkenet må omsorgsbygget inneholde et kjøkken som er tilrettelagt for at maten til beboerne produseres på huset. Kun felles kjøkken for anretning og tilberedning i bogrupperne/avdelingene gir ikke grunnlag for å få innvilget maksimal godkjent anleggskostnad. Dette er kjøkkenet som primært blir brukt til å anrette varm mat fra et større kjøkken og til å tilberede kalde måltider.

Omsorgsboliger med et fullverdig kjøkken og hvor maten produseres på huset, enten i egen boenhet eller i fellesarealet, blir regnet som et lokalt produksjonskjøkken. Med fullverdig kjøkkenet menes et fullt utstyrt kjøkken, ikke bare et tekjøkken. Slike prosjekter kan få innvilget maksimal godkjent anleggskostnad.

#### **Hva mener vi med produksjon av mat?**

Produksjon er i hovedsak mat som blir lagd fra bunnen av, det vil si å bearbeide og varmebehandle råvarer. Det omfatter mer enn å varme opp og anrette et måltid på serveringsfat.

#### **Gjelder kravet både for rehabilitering og nybygg?**

Ja, både prosjekter som gjelder oppgradering/ombygging (rehabilitering) og nybygg må ha et tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkkenet i nærheten for å kunne få høyeste sats for maksimal godkjent anleggskostnad. For rehabiliteringsprosjekter vil det enten innebære at det allerede finnes et lokalt produksjonskjøkkenet i nærheten av boenhetene eller at det blir etablert et i forbindelse med rehabiliteringen.

#### **Hva betyr nærhet til boenhetene?**

Det lokale produksjonskjøkkenet må som hovedregel ligge i omsorgsbygget for at prosjektet kan få innvilget høyeste tilskuddssats. Beboerne må ha innendørs tilkomst til området der de skal spise sine daglige måltider.

Husbanken kan godkjenne at det lokale produksjonskjøkkenet ligger i samme tun eller anlegg som omsorgsbygget. Det forutsetter at beboerne ikke er avhengig av å gå ut til kjøkkenet for å spise de daglige måltidene og at det finnes et felles bespisningsareal med innendørs tilkomst i bogrupperne/avdelingene o.l.

Husbanken anbefaler at kommunen etablerer et spiseareal i tilknytning til det lokale produksjonskjøkkenet. Dette er uavhengig av om kjøkkenet blir brukt til alle daglige måltider eller fungerer som et supplement til spisearealene i bogrupperne/avdelingene.

#### **Anbefalinger om utforming**

Husbanken oppfordrer kommunene til å planlegge kjøkkenfasiliteter i samarbeid med kokk eller person med ernæringsfaglig kompetanse.



## 4.2 Maksimal godkjent anleggskostnad og tilskuddssatser for 2025

15 kommuner regnes som pressområder i tilskuddsordningen. For disse kommunene er det en høyere maksimal godkjent anleggskostnad som følge av et særskilt høyt kostnadsnivå. Følgende kommuner er pressområder: Oslo, Frogn, Nesodden, Nordre Follo, Bærum, Asker, Lørenskog, Lillestrøm, Kristiansand, Sandnes, Stavanger, Sola, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Tilskuddssatser per plass i 2025 (i 1000-kroner)	Pressområde- kommuner	Andre kommuner
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 721	4 128
<b>Per institusjonsplass</b> , 55 % av maksimal godkjent anleggskostnad i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 597	2 270
<b>Per omsorgsbolig</b> , 45 % av maksimal godkjent anleggskostnad i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 124	1 858
<hr/>		
Maksimalt godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 485	3 922
<b>Per institusjonsplass</b> , 55 % av maksimal godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 467	2 157
<b>Per omsorgsbolig</b> , 45 % av maksimalt godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 018	1 765
<hr/>		
Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser	Inntil 55 % av godkjente anleggskostnader	
Lokaler for dagaktivitetstilbud	Inntil 55 % av godkjente anleggskostnader	

### Beregningsgrunnlag

- Husbanken beregner tilskuddet utfra anleggskostnader/prosjektkostnader inkludert merverdiavgift.
- Anleggskostnader er det samme som prosjektkostnader definert i NS 3453.
- For ombygging/utbedring er det byggekostnadene som er beregningsgrunnlaget.
- Hvis fellesarealet skal brukes både til eksisterende og nye omsorgsboliger, får kommunen bare tilskudd til fellesareal til den forholdsmessige delen som er nødvendig for eksisterende omsorgsboliger.
- Dersom kommunen skal oppgradere/ombygge både eksisterende omsorgsplasser og bygge/oppgradere/ombygge nødvendig fellesareal, skal tilskuddet ikke utgjøre mer enn tilskudd ved nybygging.
- Beregningsgrunnlaget er uavhengig av om kommunen står som eier eller leier.
- Husbanken gir inntil 55 prosent tilskuddsutmåling av godkjente anleggskostnader til ulike former for fellesareal og felles teknisk anlegg/velferdsteknologi.
- Husbanken gir inntil 55 prosent tilskuddsutmåling av godkjente anleggskostnader til å etablere lokaler for dagaktivitetstilbud.

## Hvilke kostnader knyttet til lokalt produksjonskjøkken kan inngå?

- Relevante kostnader til et nytt produksjonskjøkken og felles spiseareal kan inngå i anleggskostnadene når kjøkkenet blir etablert enten i nybygg med heldøgns omsorgsplasser eller som en del av en omfattende oppgradering/ombygging av eksisterende omsorgsbygg.
- Et felles spiseareal som etableres i tilknytning til det lokale produksjonskjøkkenet kan regnes som fellesareal i prosjektet og kan inkluderes.
- Kostnader som er nødvendig for at det lokale produksjonskjøkkenet skal fungere iht. offentlige krav og med tilfredsstillende kvalitet. Eksempel garderober, kjølelager og rom for oppbevaring.
- Personalarealer begrenses til ansatte som jobber på produksjonskjøkkenet.

## Hvilke kostnader til produksjonskjøkken inngår ikke?

Det lokale produksjonskjøkkenet og tilhørende spiseareal kan dimensjoneres for en rimelig andel utover beboerne i omsorgsbygget, for eksempel til besøkende og hjemmeboende i nærområdet. Produksjonskjøkkenet med tilhørende spiseareal kan være delt med andre funksjoner eller virksomheter i bygget eller nærområdet.

Den forholdsmessige dimensjoneringen av kapasitet til dette kan ikke inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddsutmålingen. Det samme gjelder en eventuell andel av kjøkkenet for å levere mat til andre omsorgsbygg og hjemmeboende. Det er kommunens ansvar å vurdere om et sambruk er forsvarlig, herunder i et smittevernperspektiv.

## Leie av omsorgsplasser

Husbanken gir tilskudd etter de samme reglene uansett om kommunen står som eier eller leier institusjonsplassene/omsorgsboligene av andre aktører. Dersom kostnadene ikke er kjent eller relevante, tar Husbanken utgangspunkt i teknisk verdi.

## 4.3 Justering av maksimal godkjent anleggskostnad

Maksimal godkjent anleggskostnad kan bli justert i forbindelse med de årlige statsbudsjettene.

## 5. Prioriteringer

Søknadene behandles fortløpende. Prosjekter med snarlig forventet oppstart kan bli prioritert.

I søknaden må kommunen oppgi en realistisk dato for når prosjektet vil bli igangsatt, dersom Husbanken skal kunne innvilge tilskudd.

## 6. Presisering av øvrige vilkår

### 6.1 Tilskuddsavtale

Husbankens tilsagnsbrev undertegnes av ordfører eller annen fullmaktshaver i kommunen. Tilsagnsbrevet med aksept av vilkårene utgjør tilskuddsavtalen. Forutsetningene om bruk, disponering og tildeling av omsorgsplassene skal tas inn i denne.

For at tilsagnet skal være bindende, må kommunen sende inn en kopi av tilsagnsbrevet med underskrevet og stemplet aksept fra ordfører/fullmaktshaver innen tre uker etter tilsagnet er mottatt. Avtalen mellom Husbanken og kommunen må returneres via Altinn eller i originalversjon per post.

### 6.2 Plankrav

Det er en forutsetning for investeringstilskudd at kommunen gjennomfører helhetlige, kunnskapsbaserte og langsiktige behovsvurderinger for tiltak det søkes om tilskudd til. Plankravet omfatter tiltakene i punkt 2 a, b og d. Før søknad må kommunen ha levert ferdig utfylt skjema for plankrav. Skjemaet er gyldig i fire år og må oppdateres ved eventuelle søknader etter dette.

#### **Fritak fra plankrav**

Døgnomsorgsplasser for personer med behov for øyeblikkelig hjelp fritas fra plankrav. Tiltak som skal bidra til bedre kvalitet på eksisterende omsorgsplasser fritas fra plankrav. Dette er tiltak under 2 c., som for eksempel

- fellesareal for kun beboerne i omsorgsbygget
- opparbeiding av uteareal/sansehage
- installering av velferdsteknologi, sprinkleranlegg, heis m.m.

Husbanken kan avslå søknader som ikke er basert på oppdaterte tall og ikke har vurdert prosjektet i sammenheng med kommunens helhetlige tilbud.

Husbanken stiller plankrav når en kommune søker om investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser. Plankravet medfører ikke behov for å rullere eller endre allerede vedtatte overordnede planer.

#### **Plankrav**

- Det er ikke et krav om at kommunen lager en plan, kommunen må imidlertid planlegge omsorgsplasser ut fra et godt kunnskapsgrunnlag.
- Behovsvurderingen i søknaden skal være basert på et oppdatert kunnskapsgrunnlag for hele målgruppen som omsorgstilbudet omfatter.
- Informasjon og tall i kunnskapsgrunnlaget må ikke være eldre enn tre år.
- Skjema for hver målgruppe har en varighet på fire år. Dersom kommunens forutsetninger er vesentlig endret på søknadstidspunktet, kan det bli behov for å fylle ut skjemaet på nytt. Dette sees i sammenheng med kommunens planstrategi.
- I forbindelse med helhetlig planlegging forutsetter Husbanken et tverrfaglig samarbeid i kommunen.
- Dersom skjema for den aktuelle målgruppen ikke er levert tidligere, må kommunen levere dette for å kunne søke investeringstilskudd. Se presisering av vilkår i punkt 6.4.

## 6.3 Generelle krav

Prosjektene skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.

Det er en forutsetning at kommunen kan dokumentere et reelt behov for omsorgsplassene i tråd med formålet for ordningen.

Søknader om tilskudd til prosjekter som har dårlig kvalitet, dårlig tilpasning, understandard eller av andre grunner ikke tilfredsstillende alle kravene i punkt 6.6, skal avslås.

Kommunen må følge regelverket for offentlige anskaffelser og offentlig støtte ved inngåelse av avtale med andre aktører om framskaffelse av omsorgsplasser.

For å få tilskudd til omsorgsplasser, er det en forutsetning at disse tildeles personer med behov for heldøgns tjenester etter punkt 2 a, b og e. Beboerne må ha vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Kommunen sender inn søknad om utbetaling av tilskuddet når prosjektet er ferdigstilt og samtlige boenheter/tiltak er tatt i bruk i tråd med formålet.

Kommunen skal sørge for at personell med smittevernkompetanse er involvert i prosjekterings- og byggeprosessen ved etablering eller rehabilitering av omsorgsbygg.

Dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/eller omsorgstjenester kan finansieres med investeringstilskudd. Det er ikke et krav om at brukerne må ha vedtak om dagaktivitetstilbud. Målgruppen begrenses til personer som pga. somatisk eller psykisk sykdom, funksjonsnedsettelse eller rusavhengighet har behov for dagaktivitetstilbud.

Dagaktivitetstilbud samlokalisert med omsorgsboliger må omfatte beboerne, men kan også benyttes av andre som har et slikt behov.

Tilskudd til kjøp av eksisterende boliger eller lignende gis bare der prosjektet inneholder klare elementer av nyinvestering. Kjøp av eksisterende boliger som bare representerer et eierskifte, vil ikke få tilskudd.

Som hovedregel gis det ikke tilskudd til prosjekter som er igangsatt eller gjennomført.

Etablering av nye omsorgsboliger og institusjonsplasser skal være innarbeidet i kommunens fireårige økonomiplan eller årsbudsjett, før Husbanken kan gi tilsagn til prosjektet.

Krav om politisk vedtak gjelder kun for selve anskaffelsen (investeringen), ikke for driften. Driftsbudsjett trenger ikke være politisk vedtatt på søknadstidspunktet, men kommunen må beregne og vurdere driftskostnadene for omsorgsbygget. Kommunen viser resultatet i dialogverktøyet som følger det konkrete prosjektet.

Kommunen skal involvere personell med smittevernkompetanse i prosjekterings- og byggeprosessen ved etablering eller rehabilitering av omsorgsbygg. Dette kravet gjelder kun for institusjoner. Husbanken kan avslå søknaden dersom dette ikke er gjennomført. Kravet gjelder ikke avlastningsplasser for barn under 18 år.

Ansvaret for smittevernet i kommunen er lagt til kommunehelsetjenesten. Kommunen organiserer selv oppfølgingen av smittevernarbeidet i sin kommune eventuelt gjennom et interkommunalt samarbeid. I prosjekt som søker investeringstilskudd, skal personell med smittevernkompetanse bli hørt og ha en reell innflytelse på valg av løsninger i omsorgsbygget ut fra et smittevernperspektiv. Dette kan være gjennom uttalelser eller som medlem av prosjektgruppe/byggekomité o.l.

Folkehelseinstituttet (FHI) er statens smitteverninstitutt og vil kunne hjelpe kommuner med spørsmål om smittevern.

Med dagaktivitetstilbud menes lokaler for dagaktivitetstilbud. Se punkt 2 for mer utfyllende informasjon.

## 6.4 Saksbehandling/saksgang

Kommunen skal sende en forespørsel til Husbanken. Her opplyses det om skjema for plankrav er levert tidligere, og om prosjektet er tatt inn i kommunens vedtatte årsbudsjett eller fireårige økonomiplan. I de tilfellene der det er aktuelt at helseforetak skal kunne disponere plasser i en intermediær avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen. Se punkt 6.5, annet avsnitt.

Kommunen beskriver sine behovsvurderinger i skjema for plankrav jf. punkt 6.2. I oppstartsmøtet utdyper kommunen sine behovsvurderinger knyttet opp mot det konkrete prosjektet. I tillegg vurderes det hvorledes omsorgsbygget bør plasseres og utformes for å være i tråd med framtidige brukeres behov og Husbankens kriterier, se punkt 6.6.

Kommunen har ansvar for samarbeid med arkitekt om utformingen av prosjektet. Husbanken tilbyr å bistå kommunen med veiledning.

Når Husbanken og kommunen er omforent om prosjektet, åpnes tilgang for søknad i Ekstranettet. Kommunen utarbeider søknad som sammen med vedlegg sendes Husbanken for behandling og vedtak.

### Elektronisk forespørsel

Kommunen skal sende en elektronisk forespørsel med vedlegg i Husbankens Ekstranett så tidlig som mulig i planleggings- og prosjekteringsfasen. Tilgang til Ekstranettet får av Husbankens brukerservice ([brukerservice@husbanken.no](mailto:brukerservice@husbanken.no)).

I forespørselen opplyser kommunen om

- behovet for sykehjemsplassene/omsorgsboligene
- prosjektet er politisk vedtatt i kommunens fireårige økonomiplan eller årsbudsjett
- skjema for plankrav er fylt ut for den aktuelle målgruppen

Dersom helseforetak skal kunne disponere plasser i en intermediær avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen.

Legg gjerne ved relevante opplysninger og tegninger i forespørselen. Størrelsen på filvedlegg totalt må ikke overstige 50 MB. Større vedlegg kan kommunen sende enkeltvis via [post@husbanken.no](mailto:post@husbanken.no). Merk oversendelse med saksnummeret som er oppgitt på kvittering for sendt forespørsel/søknad.

Husbanken sender mottaksbrev til kommunen.

### Dialogverktøy og plankravskjema

Hvis kommunen skal bygge, ombygge, kjøpe eller leie omsorgsboliger, må de fylle ut Husbankens dialogverktøy. Dette gjelder ikke for tiltak unntatt plankrav, se punkt 6.2. Målgruppene er fordelt på tre ulike skjema for dialogverktøy:

- Eldre. Personer med demens (HB 8.S.32.1)
- Funksjonsnedsettelse. Personer med utviklingshemming (HB 8.S.32.2)
- Utfordringer knyttet til rus. Utfordringer knyttet til psykisk helse (HB 8.S.32.3)

Kommunen bekrefter at personell med smittevernkompetanse er involvert ved å krysse av for dette i dialogverktøyet i det aktuelle prosjektet.

Dersom kommunen ikke har levert plankravskjema for den aktuelle målgruppen de siste fire årene må de levere dette også. Målgruppene er fordelt på tre ulike skjema for plankrav:

- Eldre. Personer med demens (HB 8.S.32.4)
- Funksjonsnedsettelse. Personer med utviklingshemming (HB 8.S.32.5)
- utfordringer knyttet til rus. utfordringer knyttet til psykisk helse (HB 8.S.32.6)

Skjema for plankrav og dialogverktøy for den aktuelle målgruppen bør fylles ut før oppstartsmøtet, og skal senest være utfylt/oppdatert før endelig søknad.

Ved søknad om dagaktivitetstilbud, holder det at kommunen fyller ut en sjekklister (HB 8.S.32.7) Dagaktivitetssenter.

### **Oppstartsmøte med Husbanken**

I oppstartsmøtet presenterer kommunen sitt behov, partenes syn på løsningsforslag og framdrift i søknadsprosessen.

Tema for oppstartsmøte kan være

- informasjon knyttet til investeringstilskudd
- hvordan prosjektet passer inn i kommunens planlegging for å møte målgruppens samlede behov
- kvaliteter som prosjektene bør inneholde
- velferdsteknologi
- presentere prosjektene
- tilbakemelding på prosjektene
- avklare videre prosess og vurdere behov for oppfølging av prosjektet

### **Sende inn søknaden via Husbankens Ekstranett**

Etter at Husbanken og kommunen har blitt enige om prosjektet «åpnes» tilgang for søknad i Ekstranettet. Kommunen utarbeider søknaden og sender den sammen med vedlegg til Husbanken for behandling og vedtak.

Følgende vedlegg skal følge søknaden:

- Tegninger i PDF godkjent av Husbanken. Tegninger som skal inngå er plantegning, snitt, fasader, utomhusplan og eventuelle andre tegninger dersom prosjektet tilsier det. Dersom prosjektet gjelder ombygging, må tegningene vise arealene før og etter planlagte endringer.
- Vedtatt økonomiplan eller årsbudsjett
- Dokumentasjon på kostnadene/kostnads-kalkyle
- Dialogverktøy ved følgende tiltak: ombygging, nybygging, kjøp og leie av omsorgsplasser
- Skriftlig uttalelse fra brukere/brukerorganisasjon
- Plankrav når dette er aktuelt
- Avtale mellom privat aktør og kommunen når dette er aktuelt

Kommunen må bekrefte (kryss av i søknadsskjemaet) at prosjektet er innarbeidet i den fireårige økonomiplanen eller årsbudsjett.

Hvis kommunen skal inngå avtale med en privat aktør om å leie omsorgsplasser/lokaler, skal avtalen følge søknaden som et vedlegg.



## Husbanken gir tilsagn

Husbanken behandler saken og gir tilsagn om investeringstilskudd eller eventuelt avslag:

- Husbanken vurderer fortløpende søknader for prosjekter som er i tråd med formålet for ordningen.
- Søknader som ikke kan få tilsagn innenfor det enkelte års ramme blir satt på vent.
- Søknader som ikke er i tråd med formålet blir avslått.
- Byggearbeidene skal normalt ikke igangsettes før tilsagn foreligger.

## Hva kommunen må gjøre nå

- Kommunen returnerer tilsagnsbrevet undertegnet og stemplet aksept av vilkår innen tre uker etter at tilsagnet er mottatt.
- Kommunen må starte opp byggearbeidene 4–6 måneder etter tilsagnsdato (definert i tilsagnsbrevet). Send melding om igangsetting til Husbanken senest to uker etter oppstart (skjema HB 8.S.36). Dersom byggestart blir utsatt og tilsagn allerede er gitt, må kommunen søke Husbanken om utsatt frist.
- I søknadsoversikten på Ekstranettet kan kommunen velge å søke om delutbetaling eller sluttutbetaling av tilskuddet. Kommunen kan få 40 prosent av tilskuddet utbetalt når prosjektet er igangsatt (gjelder tilsagn fra og med 2022). Eiendom skal være utskilt med eget gårds- og bruksnummer. Når prosjektet er ferdigstilt og tatt i bruk kan kommunen søke om sluttutbetaling. Ordføreren eller andre som er gitt fullmakt skal undertegne og stemple utbetalingsøknaden. Fullmakt skal vedlegges.

## Utbetaling av tilskuddet

Husbanken utbetaler hele tilskuddet til kommunen når alle vilkårene i tilsagnet er innfridd. Kommunen kan ikke få økt tilskuddsutmåling, selv om investeringskostnadene i prosjektet har blitt høyere enn oppgitt i søknaden. Tilskuddet kan derimot bli redusert hvis faktiske kostnader er lavere enn det som er lagt til grunn i tilsagnet.

## 6.5 Disponering og tildeling av omsorgsplassene

Kommunen skal disponere og har plikt til å tildele omsorgsplassene i en periode på minst 30 år til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. For tilsagn gitt i årene 2008 til 2010 har kommunen en tildelingsplikt i 20 år.

Helseforetak kan også disponere plasser i intermedieære avdelinger hvis tilbud om heldøgns helse- og omsorgstjenester ved disse plassene gis i samarbeid med kommuner. Disponering av slike plasser forutsetter en klar fordeling av ansvar for plassene mellom kommunen og helseforetaket, og at helseforetaket forplikter seg til å finansiere driften av de plassene helseforetaket har ansvaret for.

Se punkt 6.1 om tilskuddsavtale mellom Husbanken og den enkelte kommune.

Ved selv å eie omsorgsboligene og leie dem ut til brukergruppene, kan kommunen få kontroll over bruken av omsorgsboligene uten tidsbegrensning. Hvis kommunen inngår avtaler om å leie omsorgsplasser/lokaler, må kommunen sørge for disposisjonsrett i minst 30 år for å kunne overholde tildelingsplikten. En leiekontrakt skal tinglyses på eiendommen.

### Spesielle forhold ved videretildeling av tilskudd i årene 2008–2010

Videretildeling gjelder kun for tilskudd som ble innvilget i årene 2008–2010. Bindingstiden for disse tilskuddene er 20 år. For å sørge for kommunens rett/plikt til å disponere og tildele omsorgsboligene / institusjonsplassene til riktig målgruppe i minst 20 år, skal kommunen tinglyse en klausul på eiendommen.

## 6.6 Utforming av heldøgns omsorgsplasser

Omsorgsplassene utformes til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Det forutsettes at et prosjekt har funksjonell og god standard, slik at det blir et godt sted å bo og en god arbeidsplass. Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til at både omsorgsboliger og sykehjem kan fungere som gode hjem og gi rammen om et verdig liv.

Omsorgsplasser skal være tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt, i samsvar med Demensplan 2025. Dette innebærer blant annet små avdelinger og bofellesskap med rom for aktiviteter og tilgang til tilpasset uteareal.

Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging. Boenhetene skal ikke ha institusjonsliknende preg, og disse bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer. Det er en forutsetning at ulike brukergrupper ikke blir samlokalisert på en uheldig måte. Se Husbankens dialogverktøy (HB 8.S.32.1, HB 8.S.32.2 og HB 8.S.32.3).

Det forutsettes også at omsorgsbygg som finansieres med investeringstilskudd, skal

- være universelt utformet i henhold til NS 11001 der beboere har tilgang
- oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav, som bl.a. innebærer at det skal installeres automatisk brannsløkkeanlegg
- tilfredsstillende kravene i arbeidsmiljøloven
- være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingsystem og annen velferdsteknologi
- tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene

Husbanken kan godkjenne kompakte bad med innovative løsninger. Kommunen må da redegjøre for hvordan bruk av tekniske innretninger kan redusere arealbehovet, og for at dette vil gi bedre funksjonalitet for brukerne. Kommunen må også totalt ha god dekning av store bad for tungt pleietrengende. Husbanken forutsetter at kommunen/tiltakshaver innhenter nødvendig forhåndssamtykke fra Arbeidstilsynet etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Det vises til «Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg» på [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no). Det stilles de samme kravene til utforming av de plassene som skal disponeres av helseforetak.

Kommunen kan etter en uttalelse fra statsforvalteren og melding til Husbanken omgjøre (avhjemle) sykehjem til omsorgsboliger. På tilsvarende måte kan kommunen omgjøre omsorgsboliger til sykehjem. Omgjøring kan bare foretas hvis omsorgsboligene/sykehjemsplassene tilfredsstillende kravene til utforming, standard og areal for omsorgsboliger/sykehjemsplasser. Det er i tillegg en forutsetning at helsefaglige grunner og behovene til de aktuelle brukergruppene i kommunen totalt sett tilsier omgjøring. Se punkt 6.8 om tilbakebetaling.

### Tilpasning for mennesker med demens og kognitiv svikt

Demensplan 2025 bygger på demensplan 2015 og 2020 der prinsipper og føringer er videreført.

#### **Smått er godt**

Prinsippene om at smått er godt gjelder:

*«Små enheter bidrar til sosial interaksjon og beboernes opplevelse av autonomi i hverdagen og ivaretar individuelle behov og mulighet for privatliv og hjemlighet. Det legges til grunn i ordningen at småskala omsorgstilbud og personsentrert omsorg er gode rammer for et kvalitativt godt tjenestetilbud uavhengig av alder, diagnose og funksjonsnedsettelse. Kravene i ordningen skal derfor oppfylles uavhengig av brukergrupper.»*

## **Meningsfylte dagaktiviteter/felleskap**

Betydningen av meningsfulle dagtilbud opprettholdes i demensplanen:

*«Å bidra til at aktivitetstilbud blir en sentral del av tjenestetilbudet til personer med demens, er fortsatt svært viktig, da dette bidrar til mening, mestring og gode opplevelser for den enkelte, i tillegg til avlastning for pårørende.»*

## **Integrering i en helhetlig bolig- og stedsutvikling**

Demensplanen retter oppmerksomheten på å integrere tilbud i lokalmiljøet:

*«Lokalisering av heldøgns tilbud i tilknytning til sentrumsnære funksjoner og andre bomiljøer kan være berikende både for beboerne og nabolaget. Det synes å være økende oppmerksomhet om viktigheten av meningsfulle aktiviteter og sosial integrasjon for personer med demens. Det er en gryende oppmerksomhet på bokonsepter som planlegger for mangfoldige bomiljø, nabolag og møteplasser og kombinerer ulike brukergrupper og generasjoner. Konseptene kan både legge til rette for skjermede omgivelser og uteområder for beboere og samspill og sambruk med nærmiljøet.»*

## **Prinsipper om normalisering og integrering**

For at et bygg skal bli finansiert med investeringstilskudd, må kommunen ta hensyn til hvor bygget blir plassert og hvordan prinsippene om normalisering og integrering blir oppfylt. Dette er uavhengig av brukergrupper. Husbanken gjør en helhetlig vurdering i dialog med kommunen. Vi vektlegger

- hensynet til målgruppen
- det øvrige tilbudet i kommunen
- beboernes ønsker og medvirkning i planleggingen.

Ved å planlegge kan kommunene legge til rette for

- et godt lokalsamfunn og boligområder
- fysisk aktivitet
- et mer helsefremmende miljø.
- felles møteplasser
- deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter

Dette kan bidra til integrering og tilhørighet for alle innbyggere.

Kommunen må sette seg inn i dialogverktøy for den aktuelle målgruppen. Dialogverktøyer i PDF ligger på Husbanken.no. Se også kapittel 2.2 i veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg. Her finner dere informasjon om hva normalisering og integrering kan innebære.

Vi anbefaler at kommunen tar kontakt med Husbanken tidlig i planleggingsprosessen. Sammen vil vi finne gode løsninger som ivaretar prinsippene om normalisering og integrering i det aktuelle prosjektet.

## **Utforming omsorgsbygg**

### **Fleksible løsninger**

De boenhetene som blir etablert med tilskuddsmidler skal være så fleksible at ulike brukere med ulike behov, kan bo i boligene.

### **Rom for helsefaglige tjenester**

Omsorgsplassene må utformes for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Kommunen må planlegge med tanke på at beboerne får et godt bo- og behandlingsmiljø. Ved dimensjonering av arealet, må dere ta hensyn til sentrale føringer, som for eksempel økt behov for legetjeneste i institusjoner. Husbanken forutsetter at kommunene innhenter erfaringer og kunnskap om utforming av gode bomiljøer i sin planlegging av institusjoner og omsorgsboliger.

## Sikkerhet ved brann

Omsorgsboliger, institusjonsplasser og lokaler for dagaktivitetstilbud som blir finansiert med investeringstilskudd, skal oppfylle kravene som blir stilt til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav.

## Velferdsteknologi

Punkt 6.6 i retningslinjene beskriver at omsorgsboliger og institusjonsplasser som blir finansiert med investeringstilskudd skal være

- tilrettelagt for til kopling og montering av elektroniske hjelpemidler
- kommunikasjons- og varslingssystem
- annen velferdsteknologi

For at velferdsteknologien skal bli tatt i bruk på en god og effektiv måte, er det nødvendig med

- en grundig kartlegging av muligheter og behov
- opplæring av brukere og tjenesteytere

Husbanken anbefaler kommunene å ta kontakt med Helsedirektoratet som har et særlig statlig ansvar for å koordinere forskning og utvikling på det velferdsteknologiske området. KS kan også hjelpe med nyttig informasjon om velferdsteknologi.

## Omgjøre/avhjemle sykehjem og omsorgsboliger

Hvis kommunen avhjemler, eller omdisponerer institusjonsplasser til omsorgsboliger, skal Husbanken ha beskjed på skjema HB 8.S.23. Statsforvalterens uttalelse skal sendes inn sammen med saken (se retningslinjene punkt 2 a og b.). Det samme gjelder i motsatt tilfelle, når kommunen omdisponerer omsorgsboliger til sykehjem, eller når kommunen på annen måte benytter disse boligene til andre brukergrupper eller boformer enn forutsatt (se retningslinjene punkt 6.5 og 6.8).

For at Husbanken helt eller delvis skal kunne opprettholde finansieringen, er det en forutsetning at omgjøringen er basert på helsefaglige grunner, og at behovene til de aktuelle brukergruppene totalt sett tilsier omgjøring.

Etter en omgjøring skal omsorgsboligene/sykehjemsplassene oppfylle kravene til standard og utforming som gjaldt på det tidspunktet det ble gitt tilsagn om oppstartstilskudd eller investeringstilskudd. Det er viktig at kommunen vurderer mulighetene og kostnadene forbundet med en eventuell ombygging. Ved en ombygging skal Husbanken godkjenne tegningene. Tegningene må være i PDF-format og vise omsorgsboligene/institusjonsplassene før og etter ombyggingen.

## Ombygging i avskrivningsperioden

Husbanken kan ikke gi ytterligere tilskudd til ombygging i avskrivningstiden. Kommunen kan ikke gjøre bygningsmessige endringer i avskrivningsperioden, uten at Husbanken har godkjent dette på forhånd. Se punkt 6.8 om tilbakebetaling.

## 6.7 Avskrivning

Tilskuddet avskrives med 3,33 % per fullført år fra utbetalingsdato når avskrivningsperioden er på 30 år. For tilskudd gitt 2008-2010 der avskrivningsperioden er på 20 år, avskrives tilskuddet med 5 % per fullført år fra utbetalingsdato.

## 6.8 Krav om tilbakebetaling

Hvis omsorgsplassene i løpet av de første 30 årene etter utbetaling selges/overdras til andre eller ikke brukes til de formål som er forutsatt ved tilskuddstildelingen, skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake investeringstilskuddet i sin helhet. Dette gjelder uavhengig av om det er kommunen eller helseforetak som bruker plasser i strid med forutsetningene. For tilskudd innvilget i årene 2008 til 2010 skal Husbanken på tilsvarende måte kreve slik tilbakebetaling de første 20 årene.

Hvis krav om netto tilvekst blir brutt i løpet av de 10 årene kravet gjelder, skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake investeringstilskudd tilsvarende det samme antallet plasser som er avviklet.

Dersom det foreligger helt spesielle forhold ved tilfeller etter første eller annet avsnitt, kan Husbanken beslutte at kun den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet skal tilbakebetales.

Hvis fellesareal, lokaler for dagaktivitetstilbud eller lokalt produksjonskjøkken i løpet av de første 30 årene etter utbetaling ikke brukes i samsvar med tilskuddstildelingen, skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet. Dersom det foreligger helt spesielle forhold, kan Husbanken fravike denne bestemmelsen.

Se Retningslinjer for oppstartings- og kompensasjonstilskudd (HB 8.B.9) punkt 9 om krav om tilbakebetaling av tilskudd etter den tidligere ordningen. En av forutsetningene for kompensasjonstilskuddet er at plassene/boligene benyttes til målgruppene i minst 30 år fra opprinnelig utbetalingsdato for oppstartingstilskuddet.

Ved omgjøring fra sykehjem (se punkt 2 a) til omsorgsbolig (se punkt 2 b) i henhold til punkt 6.6, må kommunen tilbakebetale differansen i tilskuddsutmålingen mellom omsorgsboliger og sykehjemsplasser for den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet. I de tilfellene der det er gitt oppstartingstilskudd og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal det foretas tilsvarende justering av både oppstartingstilskuddet og kompensasjonstilskuddet.

Hvis sykehjem omgjøres til omsorgsboliger eller omsorgsboliger omgjøres til sykehjem til tross for at vilkårene for dette ikke er oppfylt, må kommunen som hovedregel betale tilbake gjenstående investeringstilskudd. Omgjøring fra omsorgsboliger til sykehjemsplasser vil ikke gi ytterligere investeringstilskudd.

Ved omgjøring i strid med vilkårene der det er gitt oppstartings- og kompensasjonstilskudd etter tidligere regelverk, skal den gjenstående delen av oppstartingstilskuddet kreves tilbake. I tillegg skal kompensasjonstilskuddet stoppes og eventuelt for mye utbetalt kompensasjonstilskudd kreves tilbake.

Dersom boligene/ sykehjemsplassene blir overdratt eller brukt til andre formål enn forutsatt, er kommunen ansvarlig for å tilbakebetale tilskuddet til Husbanken. Dette gjelder også hvis kommunen frasier seg retten til å tildele boligene, der tilskuddsmottaker misligholder inngåtte avtaler.

I tilfeller der kommunen ikke eier omsorgsplassene selv vil forholdet mellom kommunen og eieren reguleres av alminnelige avtale- og erstatningsrettslige regler.

## Vilkår i eldre ordninger

### Hva skjer om vilkåret for netto tilvekst blir brutt?

I årene 2017-2022 ble det gitt tilskudd med krav om at kommunen opprettholdt nettotilveksten i 10 år fra det tidspunktet kommunen fikk tilsagn til et prosjekt. Det totale antall heldøgns omsorgsplasser i kommunene skal altså ikke reduseres i 10-års perioden.

Kommunen må sørge for at den i 10 år opprettholder nettotilveksten, regnet fra dato for tilsagn. Kravet om netto tilvekst brytes dersom det totale antall heldøgns omsorgsplasser i kommunen reduseres i denne perioden. Utgangspunktet vil være det totale antall heldøgns plasser kommunen har oppgitt (og som også omfatter omsorgsplasser som ikke er finansiert av Husbanken). Kommunene er pliktige å melde fra til Husbanken dersom vilkårene ikke lenger oppfylles.

Dersom kommunen bryter vilkåret om netto tilvekst, vil Husbanken som hovedregel kreve tilbake tilskudd for tilsvarende antall plasser som blir avviklet. Krav om tilbakebetaling rettes mot det prosjektet som sist fikk investeringstilskudd med krav om netto tilvekst. Representerer avviklede plasser et større antall plasser enn det som inngår i dette tilsagnet, gjøres tilsvarende med tilsagn gitt før dette.

Se mer om netto tilvekst og andre spørsmål/svar på temasiden for investeringstilskuddet.

### Spesielle forhold ved videretildeling av tilskudd i årene 2008-2010

Kommuner som fikk tilsagn om investeringstilskudd i årene 2008–2010, kunne videretildele tilskudd til frivillige organisasjoner og andre som tilbød egne omsorgsplasser uten fortjeneste. Stortinget vedtok å avvikle denne ordningen fra 2011. Dette betyr at investeringstilskudd med tilsagn fra og med 2011 ikke kan videretildeles.

Bindingstiden for tilskudd med videretildeling er 20 år. For at kommunen skal ha rett til å disponere og tildele omsorgsboligene/institusjonsplassene til riktig målgruppe i minst 20 år, skulle det tinglyses en klausul på eiendommen.

### Omgjøringstilfeller for omsorgsplasser som har mottatt oppstarts- og kompensasjonstilskudd

I de avhjemlingstilfellene der det er gitt oppstartstilskudd og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk. Hovedregel er at rest oppstartstilskudd og for mye utbetalt kompensasjonstilskudd, skal betales tilbake ved avhjemling. Beløpet kan også gå til fradrag på beregningsgrunnlaget for kompensasjonstilskuddet. Husbanken sender krav om tilbakebetaling til kommunen når det er bekreftet at avhjemling/omgjøring er foretatt.

## 7. Andre bestemmelser

Dersom det innvilges investeringstilskudd til omsorgsboliger, kan det ikke gis tilskudd til utleieboliger i tillegg.

Husbanken kan i særskilte tilfelle fravike retningslinjen dersom det ikke strider mot forskrift eller instruks fra departementet.

Tilsagn/vedtak om tilskudd forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

Husbanken kan fastsette utfyllende bestemmelser og rutiner for ordningen.

Vedtak om tilskudd er ikke enkeltvedtak, det er derfor ikke klageadgang på vedtaket (se Forvaltningslovens § 28).

### Bostøtte

Det gis ikke bostøtte til personer i institusjoner eller boliger hvor det betales vederlag eller egenandel.



Husbanken kan derimot gi bostøtte til personer i omsorgsboliger hvor det betales husleie. Dette gjelder ikke for boliger i utlandet.

### **Lån**

Det er per nå ikke avsatt midler til lån til omsorgsboliger.

### **Andre tilskudd**

Se tilskudd til energiltak i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem på [husbanken.no](http://husbanken.no).

## 8. Definisjoner og begreper

Forklaring på ord og begreper som vi bruker i denne veilederen samt i dialog med kommunene.

- **Anleggskostnader (kostnadsramme)**  
Summen av samtlige kostnader inkludert merverdiavgift ved prosjektets ferdigstillelse i henhold til Norsk Standard NS 3453 Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter. I kostnadsrammen inngår felleskostnader, bygning, VVS, elkraft, tele- og automatisering, andre installasjoner, utendørs, generelle kostnader, spesielle kostnader, merverdiavgift, forventet tillegg, usikkerhetsavsetning og prisregulering. Anleggskostnader er det samme som kostnadsramme inklusive prisregulering og merverdiavgift (sum 01 til 13) definert i NS 3453.
- **FDV-kostnader**  
Forvaltning, drifts- og vedlikeholdskostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad per m<sup>2</sup> per år.
- **Utbedring**  
Utbedringsarbeid som gir bygningen økt kvalitet i tråd med forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt. Utbedring og ombygging omfatter det retningslinjen omtaler som rehabilitering. Det omfatter ikke vedlikehold.
- **Vedlikehold**  
I NS 3454 "Livssyklus-kostnader" for byggverk blir vedlikeholdsutgifter definert som: "Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendig for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå".
- **Rehabilitering**  
Med rehabilitering menes i denne sammenheng oppgradering og ombygging, slik at bygget/ plassene/ boligene møter Husbankens krav til utforming og standard i tråd med investeringstilskuddet. Det omfatter ikke vedlikehold.
- **Universelt utformet boenhet**  
En boenhet der atkomstvei og alle rom er universelt utformet, inkludert oppbevaringsplass og uteplass. Øvrige fellesarealer som beboer kan benytte skal også være universelt utformet.
- **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).
- **Palliative (lindrende) enheter**  
Boenheter tilrettelagt for aktiv behandling, pleie og omsorg for pasienter med uhelbredelig sykdom og kort forventet levetid.
- **Intermediære sykehjems plasser (korttidsplasser)**  
Plassene skal gi brukere med somatiske lidelser pleie, behandling og rehabilitering i overgangsperioden mellom opphold i sykehus og kommune.
- **Hva innebærer heldøgns helse- og omsorgstjenester?**  
Personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarig somatiske sykdommer, funksjonshemming, rusproblemer eller psykiske og sosiale problemer. Det er ikke krav om at kommunen må ha omsorgsbasis i det enkelte prosjekt, så lenge denne ligger i boligen(es) nærmiljø med mulighet til rask respons. Kommunen har ansvaret for å organisere tjenestene.
- **Somatisk lidelse**  
En lidelse som er av fysisk karakter.
- **Kognitiv svikt**  
Kjennetegnes ved at personen presterer under det nivået som er forventet for alder og bakgrunn på en eller flere funksjoner.



**Husbanken**

Se [husbanken.no](http://husbanken.no) / kontakt oss eller ring 22 96 16 00  
for å finne ditt nærmeste regionkontor.