

RETNINGSLINJER FOR TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER FRA HUSBANKEN

Innhold

1. Formål
2. Hvem kan få tilskudd
3. Hva det kan gis tilskudd til
4. Tildeling av tilskudd
5. Beregning av tilskudd
6. Søknad om godkjenning og utbetaling av tilskudd
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 utarbeidet i samarbeid med Kunnskapsdepartementet og gjelder for 2024.

I retningslinjene er forskriften vist i blå tekstboks under hver kapittelittel.

Husbankens nettsider (lån og tilskudd til studentboliger) har lenker knyttet til søknadsprosessen. Her finnes også en veileder som gir ytterligere informasjon.

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, og viser til bygningstype 152 – Studenthjem/studentboliger i Standard for bygningstype / Matrikkelen 2000. Studentboliger skal være funksjonelle og være bygd i henhold til gjeldende lovverk. Bestemmelsene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK 17) angir de tekniske minimumskravene for denne bygningstypen. For å motta tilskudd må studentboligene også oppfylle de krav Husbanken til utforming.

2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD

Tilskuddet kan gis til studentsamskipnader og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.

Med studentboligstiftelse menes en stiftelse som i all hovedsak har forvaltning av studentboliger som formål, jf. § 2 i Samskipnadsloven.

Følgende kriterier må være oppfylt for å bli ansett som en studentboligstiftelse:

- Stiftelsens formål er å erverve, bygge og leie ut studentboliger
- Stiftelsen kan i begrenset grad også drive annen aktivitet utover forvaltning av studentboliger, slik som for eksempel kiosk eller liten dagligvarehandel. Utleie av tilleggsarealer i direkte tilknytning til studentboligbygget kan aksepteres, f.eks. utleie til butikk, servering, parkeringsplasser, trening o.l. i første etasje.

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 eller kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger forstås etablering av studentboliger som bidrar til en netto økning av antall hybelenheter. Tilskudd gis for hver enhet nye hybler som framskaffes.

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 studentboligstiftelser som ikke har ivarettatt sitt ansvar for verdibevarende vedlikehold, kan ikke motta tilskudd.

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

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 kompenserende løsninger, men det forutsetter da dokumentasjon i form av et vedtak om 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. TILDELING AV TILSKUDD

Departementet behandler søknader og vedtar tilsagn om tilskudd til studentboliger.

Kunnskapsdepartementet kunngjør tilskuddsordningen og inviterer til søknader i et eget brev med en søknadsfrist. Antall tilsagn avhenger av tilsagnsrammen i det enkelte budsjettår. Kriterier for fordeling av tilsagn besluttet av departementet for det enkelte budsjettår.

Søknaden sendes Kunnskapsdepartementet med kopi til Husbanken.

Husbanken står for søknadsbehandlingen og gir en rådgivende innstilling til departementet, som beslutter hvilke prosjekter som skal få tilskudd.

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

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 familieleiligheter. Søknadene omregnes til antall hybelenheter (HE).

Tilskuddet beregnes på grunnlag av antall hybelenheter i søknaden.

Beregning av antall 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 netto antall nye hybelenheter som bestemmer tilskuddet.

Veilederen gir nærmere beskrivelse av definisjoner og krav som stilles.

Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

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

Kunnskapsdepartementet fastsetter øvre kostnadsrammer. Kostnadsrammen er den samme for hele landet. For prosjektene er det anledning til å benytte den kostnadsrammen som gjelder det året bygget får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men begrenset til maksimalt 4 år etter at tilsagn om tilskudd er gitt.

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

Tabell 1. Øvre kostnadsrammer og tilskuddssatser pr. hybelenhet etter område 2024

	Kostnadsramme	Tilskuddssats
Pressområder	1 513 800	419 800
Ikke-pressområder	1 513 800	358 300

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

Spesifikasjon av kostnader som skal inngå i kostnadsrammen

Ved spesifisering av kostnader til byggeprosjektet skal NS 3453:2016 benyttes som mal. Følgende kostnader inklusive merverdiavgift skal oppgis i søknaden:

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

Kostnader knyttet til tomteerverv, riving og øvrige tomtekostnader skal oppgis på tresifret nivå, og tomteerverv kan holdes utenfor kostnadsrammen.

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 oppgitt i søknaden.

Husbankens søknadsbehandling om utbetaling skjer normalt i tre steg:

- Trinn 1: Godkjenning av forprosjekt
- Trinn 2: Godkjenning ved igangsettelse
- 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 entrepriseform
- 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

Studentsamskipnadene må levere tilbake mottatte tilsagn hvis byggingen ikke er igangsatt innen fire år etter at de mottok tilsagn om tilskudd. Det betyr at Husbanken skal ha mottatt søknad om utbetaling av trinn 2.

Samskipnadene må årlig rapportere om tilskudd som ikke kan realiseres før statsbudsjettet fremlegges. 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).

(<https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/studentboliger/>)

Dersom prosjektet oppføres på en festet tomt godtar Husbanken prioritet etter tre års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån på eiendommen, skal festekontrakten vare 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 etterlevs.

Husbanken skal følge opp prosjektene for å sikre at fastsatte vilkår for tilskuddet etterlevs. Husbanken stiller seg til rådighet for å hjelpe studentsamskipnadene i søknadsprosessen og kan følge opp byggeprosessen gjennom å delta på ett eller flere byggemøter underveis.

Husbanken skal som hovedregel gjennomføre en sluttbefaring før utbetaling av det siste tilskuddet, altså trinn 3. 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 helt eller delvis er 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
Studentbolig	Bygningstype 152 – Studenthjem/studentboliger i SSBs Standard for bygningstype / Matrikkelen, som gir grunnlag for unntak fra noen av tilgjengelighetskravene i byggt teknisk forskrift.
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 (BTA):	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. Bruttoareal 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 3940:2012