

# Retningslinjer for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsboliger

## 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.

## 2 Hva kan det gis tilskudd til

### 2.1 Type tiltak

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, se helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav a.
- c. Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgnstjeneste.
- d. Lokaler for dagaktivitetstilbud, se pkt. 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.

### 2.2 Netto tilvekst eller rehabilitering mv.

Investeringstilskuddet er delt i to ordninger: Investeringstilskudd til rehabilitering mv. og investeringstilskudd til netto tilvekst av omsorgsplasser.

#### 2.2.1 Netto tilvekst

Med netto tilvekst menes at de plasser som får tilskudd, kommer i tillegg til de plassene kommunen allerede har. Det totale antallet heldøgns pleie- og omsorgsplasser i kommunen skal øke. Plasser som er finansiert uten tilskudd, regnes også med i det totale antallet.

Heldøgns omsorgsplasser tildeles personer som har behov for helse- og omsorgstjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Se nærmere i Husbankens veileder HB 8.C.8, punkt 8.

Kommunen må gi en oversikt over antall plasser de har i dag og redegjøre for antall plasser søknaden gir rom for å realisere.

Kommunen kan ikke avvikle plasser i 10 år fra søknadstidspunktet ved tilskudd til plasser som gir netto tilvekst.

Kommunen har plikt til å melde ifra til Husbanken hvis vilkåret om netto tilvekst ikke blir oppfylt.

Se punkt 6.8 om tilbakebetaling av tilskudd.

### 2.2.2 Rehabilitering mv.

Tilskudd til rehabilitering kan gis til alle tiltak under punkt 2.1 som ikke utgjør netto tilvekst.

Finansiering av lokaler for dagaktivitetstilbud, fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi etter punkt 2.1 c og d skal alltid belastes budsjettposten for rehabilitering.

### 2.2.3 Kombinasjon av netto tilvekst og rehabilitering

Husbanken kan gi investeringstilskudd til netto tilvekst sammen med tilskudd til rehabilitering til et prosjekt hvis én del av prosjektet gir netto tilvekst av plasser, mens den andre delen av prosjektet ikke gir netto tilvekst.

I kombinasjonssaker fordeles kostnadene prosentvis på delen med netto tilvekst og delen som ikke gir netto tilvekst. Fordelingen kan baseres på faktisk kostnadsfordeling, eller andelen av plassene som gir netto tilvekst.

## 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.

## 4 Utmålingsregler

Det kan i de tilfellene hvor kommunen skal stå som eier, gis tilskudd på:

- 45 % av godkjente anleggskostnader (se avsnitt nedenfor) til omsorgsboliger med fellesareal (se pkt. 2.1 b)
- 55 % av godkjente anleggskostnader (se avsnitt nedenfor) for plass i institusjon med fellesareal, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem (se pkt. 2.1 a), og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp (se. pkt. 2.1 e)
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader (se avsnitt nedenfor) til fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgnstjeneste (se pkt. 2.1 c)
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader (se avsnitt nedenfor) til lokaler for dagaktivitetstilbud (se pkt. 2.1 d)

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

De samme reglene gjelder i de tilfellene hvor kommunen skal inngå avtale på forretningsmessig basis med andre aktører om fremskaffelse av omsorgsplasser med heldøgnstjeneste.

### 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 maksimal godkjent anleggskostnad med 5 prosent.

Kjøkkenet skal etableres i samsvar med Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre. Målet er å gjøre mat og måltider til en bedre opplevelse og styrke matomsorgen ved å

bringe matlaging tettere på beboerne i omsorgsbygg. Produksjonskjøkkenet skal produsere mat i samsvar med dette formålet og i henhold til offentlige krav.

## 4.2 Maksimal godkjent anleggskostnad og tilskuddssatser for 2022:

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 2022<br>(i 1000-kroner)                                                                                  | Pressområde-<br>kommuner           | Andre<br>kommuner |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken                              | 4 141                              | 3 621             |
| <b>Per institusjonsplass</b> , 55 % av maksimal godkjent anleggskostnad i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken | 2 278                              | 1 992             |
| <b>Per omsorgsbolig</b> , 45 % av maksimal godkjent anleggskostnad i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken      | 1 863                              | 1 629             |
| Maksimalt godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken                             | 3 933                              | 3 440             |
| <b>Per institusjonsplass</b> , 55 % av maksimal godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken | 2 164                              | 1 892             |
| <b>Per omsorgsbolig</b> , 45 % av maksimalt godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken     | 1 770                              | 1 548             |
| Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser                                | 55 % av godkjente anleggskostnader |                   |
| Lokaler for dagaktivitetstilbud                                                                                                      | 55 % av godkjente anleggskostnader |                   |

## 4.3 Justering av grenser for beregningsgrunnlaget

Øvre grense for beregningsgrunnlaget for anleggskostnader kan bli justert i forbindelse med de årlige statsbudsjettene.

## 5. Prioriteringer

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

## 6. Presisering av øvrige vilkår

### 6.1. Tilskuddsavtale

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

## 6.2 Plankrav

Fra 2022 stilles det krav om at kommunen gjennomfører helhetlige, kunnskapsbaserte og langsiktige behovsvurderinger for tiltak det søkes om investeringstilskudd til. Plankravet omfatter tiltakene i punkt 2.1 a, b og d. Ved 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

Døgnomsoveringsplasser 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 2.1 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.

## 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 tilfredsstiller alle kravene i punkt 6.6, skal avslås.

For å få tilskudd til omsorgsplasser, er det en forutsetning at disse tildeles personer med behov for heldøgns tjenester etter pkt. 2.1 a, b og e. Kommunen sender inn søknad om utbetaling av tilskuddet når prosjektet er ferdigstilt og samtlige boenheter/tiltak er tatt i bruk i tråd med formålet.

Dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/eller omsorgstjenester kan finansieres med investeringstilskudd. 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.

Det kan normalt ikke gis tilskudd til prosjekt som er igangsatt eller gjennomført.

## 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 intermedieær avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen. Se pkt. 6.5, annet avsnitt.

Husbanken sender deretter en kopi av forespørselen til statsforvalteren til orientering og eventuell uttalelse. Ved behov blir kommunen invitert til et oppstartsmøte.

Kommunen beskriver sine behovsvurderinger i skjema for plankrav jf. kap. 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 fremtidige 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. Det forutsettes at både Husbanken og kommunene kan innhente faglig veiledning fra statsforvalteren i forbindelse med utforming av prosjektene, og i vurderinger av om prosjektet det søkes om kommer inn under formålet for ordningen.

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.

Søknader som ikke kan gis tilsagn innenfor det enkelte års ramme, settes på vent. Søknader som ikke er i tråd med formålet eller foreliggende krav, skal avslås.

## 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 intermediære 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 tilkuddsavtale mellom Husbanken og den enkelte kommune.

## 6.6. Utforming av omsorgsplasser til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjeneste

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 Omsorg 2020, Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre og 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.32.4, HB 8.S.32.5 og HB 8.S.32.6).

Det forutsettes også at omsorgsbygg som finansieres med investeringstilskudd, skal

- være universelt utformet i henhold til NS 11001
- oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav, og det skal installeres sprinkelanlegg
- tilfredsstillende kravene i arbeidsmiljøloven
- være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingssystem 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 nettstedet [www.veiviseren.no](http://www.veiviseren.no). Det stilles de samme kravene til utforming av de plassene som skal disponeres av helseforetak.

Kommunen kan etter uttalelse fra statsforvalteren og melding til Husbanken omgjøre (avhjemle) sykehjem (se pkt. 2.1 a) til omsorgsboliger (se pkt. 2.1 b). På tilsvarende måte kan kommunen omgjøre omsorgsboliger til sykehjem. Omgjøring kan bare foretas hvis omsorgsboligene/sykehjems plassene tilfredsstillende oppfyller kravene til utforming, standard og areal for omsorgsboliger/sykehjems plasser. Det er i tillegg en forutsetning at helsefaglige grunner og behovene til de aktuelle brukergruppene i kommunen totalt sett tilsier omgjøring. Se pkt. 6.8 om tilbakebetaling.

## 6.7. Avskrivning

Tilskuddet avskrives med 3,33 % pr. fullført år fra utbetalingsdato når avskrivningsperioden er på 30 år. For tilskudd gitt i 2008-2010 der avskrivningsperioden er på 20 år, avskrives tilskuddet med 5 % pr. 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 et 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, se pkt. 2.2.1, 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 2.1 a) til omsorgsbolig (se punkt 2.1 b) i henhold til punkt 6.6 må kommunen tilbakebetale differansen i tilskuddsutmålingen mellom omsorgsboliger og sykehjems plasser 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 sykehjems plasser 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.

## 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.