

HB 8.B.9  
08.2006

# Retningslinjer for tilskudd fra Husbanken til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, oppstartingstilskudd, og kompensasjonstilskudd til dekning av renter og avdrag på lån under Handlingsplan for eldreomsorgen og Opptrappingsplan for psykisk helse

**Endring** Både Handlingsplan for eldreomsorgen og Opptrappingsplan for psykisk helse går mot avslutning, det er derfor ikke aktuelt med nye tilskudd. Deler av retningslinjene som her foreligger er derfor ikke aktuelle.

**Nytt** Kommunal- og regiondepartementet har gitt åpning for utsettelse av frist for ferdigstillelse av prosjektene under Handlingsplan for eldreomsorgen Se punktene 6 A og B, 6.6 og 9. **Nytt**

## Innhold

- 1 Formål
- 2 Hvem kan få tilskudd
- 3 Hva det kan gis tilskudd til
  - 3.1 Generelt om sykehjem
  - 3.2 Generelt om omsorgsboliger
  - 3.3 Kommunenes bruk av tilskuddene
  - 3.4 Generelle betingelser
  - 3.5 Disponering og tildeling av boligene og sykehjemsplassene
  - 3.6 Videretildeling av tilskudd
  - 3.7 Kostnader
  - 3.8 Utforming og tilrettelegging av omsorgsboliger og sykehjem
  - 3.9 Sykehjem og omsorgsboliger i utlandet
- 4 Størrelsen på tilskuddene
  - 4.1 Oppstartingstilskudd
  - 4.2 Kompensasjonstilskudd
- 5 Sikkerhet
- 6 Utbetaling av tilskudd og søknad om utsettelse av ferdigstilling
  - 6.1 Forhåndsvurdering
  - 6.2 Uttalelse fra fylkesmann
  - 6.3 Søknad om oppstartingstilskudd

- 6.4 Søknad om kompensasjonstilskudd
- 6.5 Søknad om utbetaling av oppstartingstilskuddet
- 6.6 Utsettelse av ferdigstilling
- 6.7 Utbetaling av kompensasjonstilskuddet

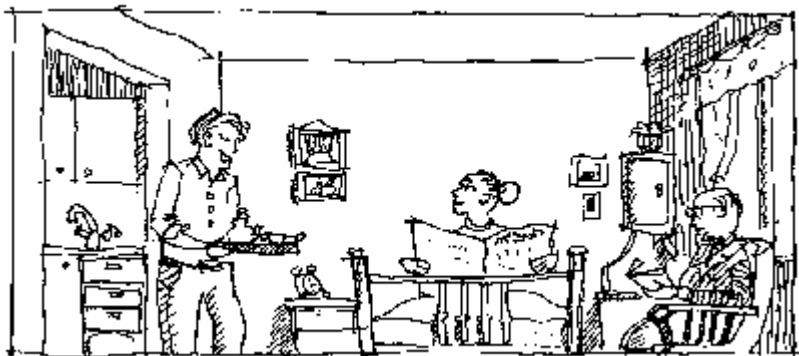
7 Prioritering

8 Klageadgang

9 Krav til tilbakebetaling

10 Andre bestemmelser

# Retningslinjer for tilskudd fra Husbanken til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, oppstartingstilskudd, og kompensasjonstilskudd til dekning av renter og avdrag på lån under Handlingsplan for eldreomsorgen og Opptrappingsplan for psykisk helse



*Både Handlingsplan for eldreomsorgen og Opptrappingsplan for psykisk helse går mot avslutning, det er derfor ikke aktuelt med nye tilskudd. Deler av retningslinjene som her foreligger er derfor ikke aktuelle.*

*Nytt tillegg: Kommunal- og regiondepartementet har gitt åpning for utseting av frist for ferdigstillelse av prosjektene under Handlingsplan for eldreomsorgen. Se punktene 6 A og B, 6.1 og 9.*

## 1 Formål

Tilskuddene skal stimulere kommunene til å øke tilbudet av sykehjemsplasser og boliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg (omsorgsboliger). Tilskuddene skal sette kommunene i stand til å bygge, kjøpe eller utbedre sykehjem og omsorgsboliger ut fra lokale behov til de som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for det.

## 2 Hvem kan få tilskudd

**Tilskuddene kan bare utbetales til kommunene.**

Det er kommunene som skal søke om oppstartingstilskuddet og være mottaker av midlene. Kommunene står fritt til eventuelt å videretildele tilskuddet til andre eiere av omsorgsboliger og sykehjem.

Oppstartingsstilskudd og kompensasjonstilskudd er knyttet til Handlingsplan for eldreomsorgen.

### **3 Hva det kan gis tilskudd til**

**Tilskudd kan gis i forbindelse med oppføring, kjøp og utbedring/ombygging av sykehjemsplasser og omsorgsboliger, til:**

- 1. a) Sykehjemsplasser eller boform for heldøgns pleie og omsorg etter lov om helsetjenesten i kommunen av 19. november 1982 nr. 66 § 1-3 annet ledd nr. 5.**  
**b) Omsorgsboliger med eller uten tilknyttede servicelokaler/fellesareal, og som er tilrettelagt slik at det er mulig å gi heldøgns pleie og omsorg etter lov om helsetjenesten i kommunen av 19. november 1982 nr. 66 § 1-3 annet ledd og lov om sosiale tjenester av 13. desember 1991 nr. 81 § 4-2.**  
**c) Sykehjemsplasser eller boform for heldøgns pleie og omsorg i utlandet som oppfyller krav i retningslinjene gitt i medhold av § 6.**

Under opptrappingsplanen for psykisk helse gis det tilskudd til omsorgsbolig, men ikke sykehjem.

- d) Omsorgsboliger i utlandet med eller uten tilknyttede servicelokaler/felleareal i utlandet som oppfyller krav i retningslinjene gitt i medhold av § 6.**
- 2. Kompensasjon for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsboliger eller sykehjemsplasser. Tilskuddet omfatter renter og avdrag som påløper f.o.m. 1. januar 1998. Dette gjelder bare for prosjekter som har fått tilsagn om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem etter 1. januar 1997.**

**For at omsorgsboliger og sykehjemsplasser som nevnt i første ledd punkt 1) skal få tilskudd, må kommunen dokumentere at det er opprettet heldøgns pleie- og omsorgstjeneste i kommunen.**

**Departementet fastsetter hvor lenge kommunen må disponere boligen eller sykehjemsplassen. Forskriften gjelder ikke for boliger eller sykehjemsplasser som kommer inn under fylkeskommunens ansvarsområde.**

Tilskuddsordningen er delt i to:

Det gis et oppstartingsstilskudd til opprettelse av omsorgsboliger og sykehjemsplasser, jfr. pkt 1 over.

Det gis et tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag på lån, kompensasjonstilskudd, til prosjekter som har fått oppstartingsstilskudd, jfr. pkt 2 over.

Alle prosjekter der oppstartingsstilskuddet blir utbetalt, vil automatisk få kompensasjonstilskudd.

Kompensasjonstilskuddet gis ikke til prosjekter som fikk tilsagn om oppstartingsstilskudd før 1. januar 1997, og som senere har fått tilleggstilsagn og tilleggsbevilgning på grunn av høyere satser i 1997.

### **3.1 Generelt om sykehjem**

Som sykehjem regnes institusjon eller boform med heldøgns pleie og omsorg opprettet etter kommunehelsetjenesteloven § 1-3. Sykehjemmet skal være innrettet mot rehabilitering, avlastning, langtidspleie, terminalpleie og aldersdemente.

Det gis ikke bostøtte til beboere i sykehjem eller andre institusjoner.

### **3.2 Generelt om omsorgsboliger**

En omsorgsbolig er en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede og fysisk tilrettelagt slik at beboere etter behov skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg.

Den enkelte boligen kan være utformet som selvstendig bolig eller som bofellesskap/bokollektiv.

Alle omsorgsboliger som har fått oppstartingstilskudd kvalifiserer for bostøtte.

### **3.3 Kommunenes bruk av tilskuddene**

Oppstartingstilskuddet skal brukes til å dekke investeringskostnader i prosjektet, eventuelt til andre investeringsformål i helse- og sosialsektoren. Oppstartingstilskuddet skal inntektsføres i kommunens kapitalregnskap.

Kompensasjonstilskuddet kan brukes både til investeringer og drift i kommunens helse- og sosialsektor. Dette skal inntektsføres i kommunens driftsregnskap.

### **3.4 Generelle betingelser**

Prosjektene må være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.

For å få tilskudd til sykehjem og omsorgsboliger er det en forutsetning at kommunen har en heldøgns pleie- og omsorgstjeneste utenfor institusjon, hele døgnet syv dager i uka. Tilbudet skal være dimensjonert slik at personer med betydelig pleiebehov kan bo i omsorgsbolig. Hjelp skal være tilgjengelig ved akutte behov.

Kommunen må skriftlig bekrefte overfor fylkesmannen at de har denne tjenesten, enten gjennom plandokumentene som er sendt fylkesmannen eller på annen måte. Videre skal kommunen skriftlig gjøre rede for hvordan tjenesten skal løses i de nye boligene/sykehjemmene.

Tilbudet om heldøgns pleie- og omsorgstjeneste skal være iverksatt før tilskuddet utbetales.

Tilskudd gis bare til prosjekter som bidrar til et kvalitativt godt botilbud til pleie- og omsorgstrengende og har nøktern standard og kostnader.

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 kunne få tilskudd.

Hvis det ved utbedring av eksisterende sykehjem, aldershjem, trygdeboliger e.l. kan oppnås tilfredsstillende standard og driftseffektivitet, og kostnadene ligger vesentlig lavere enn ved nybygging, gis det ikke tilskudd til nye enheter.

Det er ingen forutsetning for tilskudd at prosjektene er lånefinansiert i Husbanken.

Hvis Husbanken innvilger oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger, kan ikke boligtilskudd brukes for å dekke hele eller deler av egenkapitalen.

### **3.5 Disponering og tildeling av boligene og sykehjemsplassene**

Tilskuddet gis til kommuner som oppretter og disponerer omsorgsboliger og/eller sykehjemsplasser for en periode på minst 20 år.

Det forutsettes at omsorgsboligene tildeles personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en slik bolig med lett tilgjengelig heldøgns pleie- og omsorgstilbud.

Forutsetningene om bruk, disponering og tildeling av boligene tas inn i en egen tilskuddsavtale mellom Husbanken og den enkelte kommune som oppretter omsorgsboliger/sykehjemsplasser. Hvis boligene/sykehjemsplassene i løpet av de første 20 årene etter utbetaling brukes til andre formål enn det som er forutsatt ved tilskuddstildelingen, kan Husbanken kreve at kommunen tilbakebetaler den delen av oppstartingsstilskuddet som ikke er avskrevet. Tilskuddet blir avskrevet med 5 prosent av opprinnelig tilskuddsbeløp hvert år etter utbetaling.

Kompensasjonstilskuddet vil ved en slik endring opphøre.

#### **3.5.1 Nærmere om kommunens tildeling**

Tildeling av omsorgsboliger og sykehjemsplasser i henhold til disse retningslinjene er et kommunalt ansvar som ikke kan delegeres til andre. Det innebærer at kommunen skal utpeke/godkjenne beboer/kjøper også der hvor andre står som eiere av boligene/sykehjemsplassene. Dette gjelder også i de tilfellene der kommunen velger å ikke videretildele tilskuddsmidlene. Hvis boligene/sykehjemmene skal eies av andre enn kommunen, skal det alltid inngås avtale om kommunal disponering mellom kommunen og eier av boligene.

Det at kommunen skal disponere boligene i minst 20 år, innebærer at kommunen i tilfelle ledighet eller salg i tyveårsperioden også skal utpeke/godkjenne ny leietaker/kjøper til boligene/sykehjemsplassene.

I helt spesielle tilfeller kan det gjøres unntak fra den kommunale tildelingsplikten. Dette kan bare være aktuelt når det i tillegg til pleie- og omsorgsbehov er tungtveiende grunner for at det bør tas hensyn til tradisjon, skikker eller trosspørsmål.

Når det gjelder boliger som kommer inn under en slik unntaksbestemmelse, forutsettes det at personene det gjelder må melde flytting til kommunen hvor boligene/plassene er lokalisert, hvis de ikke er bosatt der fra før. Videre er det en forutsetning at kommunen skal tildele boliger/plasser ved manglende behov fra den aktuelle målgruppen for tiltaket.

### **3.6 Videretildeling av tilskudd**

Kommunen kan videretildele hele eller deler av tilskuddene for å stimulere andre til å etablere omsorgsboliger eller sykehjem. I slike tilfeller forutsettes at tilskuddet inngår i finansieringen av boligene.

Omsorgsboliger kan organiseres som borettslag, som selveide boliger, for eksempel eierseksjoner, eller som utleieboliger.

Når omsorgsboligene organiseres som borettslag eller selveide boliger, bør det legges til rette for at beboerne kan bruke egen formue til kjøpet. Tilskuddet bør ikke føre til at kjøpers egenkapital reduseres.

- I borettslag bør tilskuddsmidlene komme som fratrekk på felleslånet. Innskuddet fastsettes uavhengig av tilskuddet.

- For andre eierformer som selveier, eierseksjoner og lignende, bør tilskuddet behovsprøves og komme til fratrekk i lånebehovet til den enkelte.

Det er en målsetting at tilskuddet skal gjøre boligen rimeligere for beboerne i hele tyveårsperioden. Ved omsetning av boligen i perioden bør tilskuddet også gi seg utslag i lavere salgspris. Det vil gjøre det mulig for større grupper å kjøpe disse boligene. Det er derfor viktig at det ved omsetning av boligene ikke tas ut en gevinst som skyldes tilskuddet.

Kommunen kan stille krav om prisregulering som et vilkår for å videretildele tilskuddet.

En prisregulering kan være fordelaktig av flere grunner. En eventuell prisregulering bør ta utgangspunkt i kostpris minus tilskudd, og bør som et minimum sikre eieren rett til tilbakebetaling av sine utlegg knyttet til finansiering og forbedring av boligen. Dette innebærer at den opprinnelige kjøpesummen eller innskuddet refunderes. Denne summen bør justeres i samsvar med endringene i pengeverdien. Eventuell nedbetaling av andel fellesgjeld bør også sikres.

Det er ikke satt som krav fra Husbanken at det innføres prisregulering. Husbanken krever imidlertid at kommunen ved videretildeling av tilskuddet tinglyser heftelser som omhandler klausuleringen av boligene og kommunens tildelingsrett. Videre må kommunen sørge for tilfredsstillende sikkerhet for videretildelt tilskudd. Sammen med avtalen mellom kommunen og boligeier vil heftelsene bidra til å dempe omsetningsprisen og sikre boligene for brukergruppen.

Gjennomføringen av disse bestemmelsene er avhengig av hvilken eierform som er valgt, jfr. avsnittene under.

### **3.6.1 Utleieboliger**

Det skal tinglyses en heftelse på eiendommen hvor det framgår at:

- boligene i minimum 20 år etter utbetaling av oppstartingstilskuddet skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig
- kommunen skal tildele boligene i minimum 20 år.

Oppstartingstilskuddet videretildeles til eier av boligene. Kommunen utsteder sikkerhetsdokumenter som undertegnes av eier. Sikkerhetsdokumentenes pålydende skal tilsvare videretildelt tilskudd.

Det skal inngås avtale om regulering av husleien.

### **3.6.2 Borettslag**

Det skal framgå av borettslagets stiftelsesdokumenter og vedtekter at:

- boligene i minimum 20 år etter utbetaling av oppstartingstilskuddet skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig
- kommunen skal tildele boligene i minimum 20 år.

Kommunal- og regionaldepartementet må samtykke i disse klausuleringene, jfr. borettslagsloven § 13, 7. ledd.

Oppstartingstilskuddet skal som hovedregel gis til borettslaget og gå til reduksjon av fellesgjelden. Kommunen utsteder sikkerhetsdokumenter (pantobligasjon og tilskuddsavtale), som undertegnes av borettslaget. Sikkerhetsdokumentenes pålydende skal tilsvare videretildelt tilskudd. Tilskuddet nedskrives med 5 prosent pr. år.

Unntaksvis kan oppstartingstilskuddet gis til den enkelte andelseieren. I slike tilfeller bør kommunen stille krav til størrelsen på egenkapitalen. Kommunen sørger for utstedelse av sikkerhetsdokumenter (pantsettelseserklæring og tilskuddsavtale), som undertegnes av andelseier. Sikkerhetsdokumentenes pålydende skal tilsvare videretildelt tilskudd. Tilskuddet nedskrives med 5 prosent pr. år.

### **3.6.3 Selveide boliger, herunder eierseksjoner**

Det skal tinglyses en heftelse på eiendommen eller boenheten hvor det framgår at:

- boligene i minimum 20 år etter utbetaling av oppstartingstilskuddet skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig
- kommunen skal tildele (godkjenne kjøper av) boligene i minimum 20 år.

Oppstartingstilskuddet videretildeles til eier av boligen. Kommunen utsteder sikkerhetsdokumentene (pantobligasjon og tilskuddsavtale), som undertegnes av eier. Sikkerhetsdokumentenes pålydende skal tilsvare videretildelt tilskudd. Tilskuddet nedskrives med 5 prosent pr. år.

Der det finnes vedtekter, skal kravene til bruk og disponering også framgå i disse.

## **3.7 Kostnader**

Husbanken forutsetter at prosjektene har en god, men nøktern standard, og at kostnadene er rimelige.



Ved oppføring av omsorgsboliger blir kostnadene i utgangspunktet vurdert på samme måte som ved oppføring av ordinære boliger. Særskilte kostnader knyttet direkte til spesialtilpasning vil bli vurdert i det enkelte tilfellet.

For fellesskapsboliger og sykehjem vil kostnadene bli vurdert skjønnsmessig i hvert enkelt tilfelle.

### **3.8 Utforming og tilrettelegging av omsorgsboliger og sykehjem**

Omsorgsboliger bør ligge sentralt plassert i lokalsamfunnet og nær base for omsorgstjenester, slik at heldøgns pleie- og omsorgstjenester er lett tilgjengelige. Ved lokalisering av omsorgsboliger og sykehjem er det viktig å ta hensyn til de ulike brukergruppens ønsker og behov. Boliger for yngre funksjonshemmede bør derfor ikke samlokaliseres med omsorgsboliger og sykehjem for eldre.

Også for boliger under opptrappingsplan for psykisk helse er en god lokalisering avgjørende, for at mennesker med psykiske lidelser skal kunne nyttiggjøre seg service- aktivitetstilbud og kunne integreres i nærmiljø og lokalsamfunn. Omsorgsboliger og sykehjem skal være utformet slik at de egner seg for eldre, funksjonshemmede og andre med behov for pleie og omsorg. Boligene/sykehjemmene må derfor planlegges for beboere som er eller kan bli sterkt bevegelseshemmede og har eller vil få et stort behov for daglig pleie.

Husbanken har utarbeidet en veileder, HB 7.F.17, for prosjektering av omsorgsboliger og sykehjem. Den gir anvisning om hvordan boliger og sykehjem må utformes for at de skal ha god tilgjengelighet for sterkt bevegelseshemmede og fungere tilfredsstillende i en pleiesituasjon.

Mange av anbefalingene har gyldighet også for boliger under opptrappingsplan for psykisk helse. I tillegg har Husbanken utarbeidet et veiledningsark HB 7.F.33 som gir anvisninger spesielt rettet inn mot boliger under opptrappingsplan for psykisk helse.

I veilederen er det også nærmere beskrevet hvilke kvaliteter som må sikres i omsorgsboliger og sykehjem for at disse skal fungere som gode hjem og gi rammen om et verdig liv. Veilederen omfatter ikke servicelokaler som dagsenter, rehabiliteringsavdeling eller lokaler for personale. Husbankens vurdering av det enkelte prosjektet vil ta utgangspunkt i anvisningene i veilederen.

Byggherren har ansvar for å sikre at planlegging og prosjektering skjer i henhold til gjennomgående og stedlige bestemmelser. Det forutsettes alltid at krav i arbeidsmiljøloven, plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og gjeldende reguleringsbestemmelser blir oppfylt.

I forhold til branntekniske krav skal omsorgsboliger som hovedregel plasseres i risikoklasse 6 (som for sykehjem). Omsorgsboliger kan bygges som vanlige boliger (risikoklasse 4) når det suppleres med ytterligere tiltak. Slike tiltak er boligsprinkling, to separate fullverdige rømningsveier og adresserbart brannalarmanlegg med varsling til brannvesenet. Overflatematerialer og minimumsseksjonering må vurderes i hvert enkelt prosjekt. Forhold som kan medvirke til rask brannspredning (kalde loft og svalganger) bør unngås.

#### **3.8.1 Nybygging**

I veilederen HB 7.F.17 er tilgjengelighetskravene utformet med henvisning til et konkret dimensjoneringsgrunnlag. Det angir funksjonsmål for prosjektering ved bruk av rullestol, hjelpemidler og personhjelp.

I nye prosjekter skal disse kravene oppfylles i alle typer omsorgsboliger og sykehjem. I helt særskilte tilfeller kan enkeltkrav fravikes hvis dette er nødvendig for å få realisert et prosjekt som samlet sett vil kunne fungere godt.

Den øvrige anvisningen i veilederen når det gjelder lokalisering, uteareal, størrelse og kvalitet på boenheten, fellesrom m.m., forutsettes fulgt i størst mulig grad.

Hvis prosjektet på flere punkter bryter vesentlig med anvisninger i veilederen, kan dette bidra til at prosjektet ut fra en helhetsvurdering ikke er godt nok tilpasset forutsetningene for tilskudd og at søknaden derfor kan bli avslått.

### **3.8.2 Utbedring og kjøp av omsorgsboliger og sykehjem**

Ved utbedring av eksisterende bygning som er/skal tas i bruk som omsorgsbolig/sykehjem, forutsettes anvisningene fulgt så langt som mulig innenfor tekniske begrensninger og fornuftige økonomiske rammer.

Under opptrappingsplan for psykisk helse har kommunen gjennom kjøp og utbedring en særlig mulighet til å fremskaffe gunstig lokaliserte boliger egnet for brukergruppen. Det er en målsetting at også disse boliger blir tilgjengelige for bevegelseshemmede. Dersom dette lar seg vanskelig realisere og resulterer i uforholdsmessige høye kostnader, kan kravet om omsorgsstandard fravikes.

Ved understandard vil Husbanken skjønnsmessig vurdere avkorting av tilskuddet, eller eventuelt avslag.

## **3.9 Sykehjem og omsorgsboliger i utlandet**

### **3.9.1 Generelt**

Det kan gis tilskudd til sykehjem og omsorgsboliger som bygges utenfor Norge. Forutsetningen for at tilskudd kan gis, er at prosjektene inngår som en del av den kommunale eldreomsorgen og at forskriftene og retningslinjene som gjelder generelt for ordningen blir fulgt.

Prosjektene skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan, og det stilles de samme kravene til utforming, klausulering og uttalelser fra fylkesmann som for prosjekter som bygges i Norge.

Den pleie- og/eller omsorgstrengende har etter kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven krav på å få tjenester i den kommunen vedkommende oppholder seg. Kommunen kan ikke henvise en søker til et tilbud i utlandet mot søkerens ønske. Tilskudd til tiltak i utlandet kan derfor ikke gis hvis kommunen ikke er i stand til å oppfylle sin plikt til å yte tjenester i kommunen.

Norsk helse- og sosiallovgivning gjelder ikke i utlandet. Det er et vilkår for å gi tilskudd at kommunen tilbyr tjenestemottakerne tjenester med forsvarlig standard. Relevant norsk lovgivning bør være retningsgivende for nivå, kvalitet, og utforming av tjenestene.

Kommunen må beskrive/dokumentere hvilke tiltak eller løsninger den har planlagt for å kunne sikre at den yter forsvarlige tjenester før det kan gis tilskudd. Kommunen må også ha avklart hvordan tilstøtende tjenester som for eksempel behov for medisinsk behandling skal dekkes. Dette må dokumenteres for fylkesmann, jfr pkt.3.4.

Som følge av at norsk helse- og sosiallovgivning ikke gjelder i utlandet, har fylkesmannen ikke plikt til å føre tilsyn med tjenester i utlandet. Kommunen forutsettes å inngå avtale med en egnet instans som fører tilsyn i Norge om å føre tilsyn.

### **3.9.2 Samarbeid mellom flere kommuner**

Hvis flere kommuner samarbeider om å etablere omsorgsboliger og /eller sykehjem utenfor Norge, må kommunene utarbeide en samarbeidsavtale som regulerer ansvarsforholdet mellom kommunene.

Av avtalen må blant annet eierforholdet mellom kommunene komme fram, det vil si om kommunene skal eie like deler eller om de skal ha prosentvis forskjellige eierandeler. Oppstartingstilskudd og kompensasjonstilskudd vil bli utbetalt til kommunene i henhold til eierandelene.

Det er en forutsetning at en slik samarbeidsavtale mellom kommunene og opplegget ellers kan godkjennes av Husbanken.

## **4 Størrelsen på tilskuddene**

**Departementet fastsetter størrelsen på tilskuddene.**

### **4.1 Oppstartingstilskudd**

Tilskuddet beregnes pr. ny boenhet. Med virkning fra 1. januar 2003 er tilskuddssatsene:

Ved nybygging

- 194 600 kroner pr. ny omsorgsbolig.
- Ved utbedring eller kjøp

Tilskuddsutmålingen avhenger av kostnadene.

Ved kostnader på 120 000 kroner gis et oppstartingstilskudd på 60 000 kroner. For hver kostnadskrone over 120 000 kroner gis det 50 prosent tilskudd, Fullt tilskudd på 194 600 kroner til omsorgsboliger oppnås ved kostnader på 389 2000 kroner.

Hvis opprinnelig vedtak er gjort før 1. januar 2004, benyttes gjeldene tilskuddssats på vedtakstidspunktet.

Beregning av tilskuddet ved kjøp og utbedring tar utgangspunkt i kostnadene knyttet til tre definerte areal i prosjektet:

- privatarealet (omsorgsboligen/sykehjemsenheten)
- fellesarealet (som eksklusivt skal betjene boligdelen)
- andre areal (som dagsenter, legekantor, uteareal og lignende).

I beregningsgrunnlaget inngår alle kostnadene ved privat- og fellesareal, a) og b). I tillegg kan kostnader til annet areal bli tatt med etter et samlet skjønn, der det særlig legges vekt på god planløsning og funksjonalitet i forhold til drift.

## **4.2 Kompensasjonstilskudd**

Tilskuddets størrelse beregnes ut fra godkjente kostnader begrenset opp til 759 600 kroner for en omsorgsbolig, minus oppstartingstilskuddet. Kostnader utover dette vil ikke bli kompensert. Prosjekter med lavere kostnader vil få de faktiske kostnadene lagt til grunn ved beregning av tilskuddet.

Med oppstartingstilskudd på 194 600 kroner for en omsorgsbolig blir maksimalt beregningsgrunnlag 565 000 kroner.

Med utgangspunkt i beregningsgrunnlaget vil tilskuddets størrelse tilsvare utgifter knyttet til et serielån i Husbanken med 30 års løpetid, ingen avdragsfri periode og med den til enhver tid flytende husbankrenten.

Beregningsgrunnlaget vil bli regnet ut av Husbanken når søknaden om oppstartingstilskudd er ferdigbehandlet. Tilskuddet beregnes fra den dagen oppstartingstilskuddet blir utbetalt. Det utbetales etterskuddsvis en gang i året i 4. kvartal.

Lånsøker kan velge andre betingelser på lånet uten at dette påvirker beregningen av tilskuddet.

Prosjekter som ikke har lån i Husbanken, vil få tilskuddet beregnet ut fra en sjablon basert på tilsvarende beregningsmetode som husbankfinansierte prosjekter.

I utbedringsprosjekter vil godkjente kostnader være de samme som ligger til grunn for fastsettelse av størrelsen på oppstartingstilskuddet.

Prosjekter som har fått en avkorting av oppstartingstilskuddet på grunn av understandard, vil ikke få kompensasjon for den delen av kostnadene som tilsvarer avkorting.

### **4.2.1 Kommuner med prøveordning med rammetilskudd**

Beregningen av kompensasjonstilskudd baserer seg på prosjekter som har fått utbetalt oppstartingstilskudd og eventuelt en prognose for prosjekter hvor oppstartingstilskudd ikke er utbetalt. I prognosen brukes antatt ferdigstillingsdato i beregningen. Eventuelle endringer mellom denne dato og faktisk dato for utbetaling av oppstartingstilskudd vil kunne medføre endringer i rammetilskuddet.

## **5 Sikkerhet**

Det skal opprettes en tilskuddsavtale for oppstartingstilskuddet mellom Husbanken og kommunen.

Hvis kommunen videretildeler hele eller deler av oppstartingstilskuddet, må kommunen selv sørge for nødvendig sikkerhet og betryggende oppbevaring av sikkerhetsdokumentene.

## 6 Utbetaling av tilskudd

### A.

Tilskudd som nevnt i forskrift om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser § 3 punkt 1 utbetales av Husbanken når kommunen kan dokumentere at omsorgsboliger og sykehjemsplasser er ferdigstilt innen utløpet av 2007.

**Endring** Der særskilte forhold gjør det nødvendig kan det søkes om utbetaling i 2007 Til tross for manglende ferdigstilling. Det kan gis inntil 6 måneders utsettelse av ferdigstillingen. **Endring**

**Søknader om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser skal sendes fylkesmannen til uttalelse.**

**Endring** For at tilskudd skal kunne utbetales innen utløpet av 2007 uten søknad om utsettelse av ferdigstillingstidspunktet, må ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse være mottatt i Husbanken senest 10.12. 2007, jf pkt. 6.7. **Endring**

### B.

Tilskudd som nevnt under § 3 punkt 2 i forskrift om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, utbetales etterskuddsvis og beregnes på grunnlag av finansieringskostnader etter Husbankens ordinære rente- og avdragsvilkår. Når prosjektet finansieres på annen måte enn i Husbanken, utbetales tilskuddet etter en sjablon tilsvarende husbankvilkår.

Alle prosjekter som får utbetalt oppstartingsstilskudd, vil automatisk få kompensasjonstilskudd, uavhengig av om det faktisk er tatt opp lån til prosjektet, hvor det eventuelt er lånefinansiert og til hvilke betingelser.

## 6.1 Forhåndsvurdering

Husbanken ber om at prosjektene sendes inn til forhåndsvurdering før de byggemeldes og søknad sendes. Kommunen vil da dra nytte av Husbankens fagkompetanse på området. Dette vil også hindre unødige kostnader ved omgjøring sent i planprosessen. Saker som har vært forhåndsvurdert, vil kunne oppnå en raskere saksbehandling når endelig søknad fremmes.

For å få et grunnlag for vurdering av behovet for utbyggingen og en prosjektbeskrivelse, har Husbanken utarbeidet et skjema HB 8.S.09, som vi ber kommunen fylle ut og sende Husbanken tidligst mulig i prosessen.

Husbanken sender opplysningene til fylkesmannen som i første omgang vil ta stilling til behovet for utbyggingen.

## 6.2 Uttalelse fra fylkesmann

Husbanken innhenter uttalelse fra fylkesmann som gir en vurdering av om prosjektet er i samsvar med kommunens behov. Videre skal det opplyses om prosjektet er en del av den kommunale handlingsplanen for eldreomsorgen eller andre kommunale handlingsplaner, og om investeringer og drift knyttet til prosjektet er tatt inn i kommunens årsbudsjett og fireårige økonomiplan.

Uttalelsen skal også gi en vurdering av om prosjektet på bakgrunn av prioriteringsreglene i punkt 7 kan gis tilskudd innenfor det enkelte års tilsagnsramme, om søknaden bør avslås, eller vurderes på nytt ved neste års tildeling.

Prioriteringsreglene under pkt 7 gjelder ikke for Opptappingsplanen for psykisk helse. Fylkesmannen skal imidlertid også for denne planen vurdere om prosjektet skal gis tilskudd innenfor det enkelte års ramme, om søknaden skal avslås eller vurderes på nytt ved neste års tildeling.

Fylkesmann skal på bakgrunn av kommunale plandokumenter eller annen skriftlig dokumentasjon fra kommunen vurdere om kommunen har lagt opp til en heldøgns pleie- og omsorgstjeneste som også er tilpasset den utbyggingen kommunen ønsker å foreta.

Uttalelsen kan også inneholde synspunkter og anbefalinger vedrørende utforming, planløsninger og innhold i boliger og sykehjem, særlig med hensyn til pleie/omsorg og helsefaglige funksjoner, jfr. Forskrift for sykehjem og boform med heldøgns pleie og omsorg.

### **6.3 Søknad om oppstartingstilskudd**

Kommunen søker om oppstartingstilskudd på søknadsblankett HB 8.S.02. Hvis det søkes om lån og tilskudd samtidig, kan dokumentasjonen være felles for søknadene.

Søknad med nødvendig dokumentasjon skal sendes Husbanken i tre eksemplarer. Husbanken videresender ett eksemplar til fylkesmann for uttalelse.

Søknaden skal inneholde:

- Målsatte tegninger med arealoversikt, situasjonsplan, utomhusplan med beskrivelse av tiltak og kostnader, byggekontrakt, det tilbudet som er valgt og annen nødvendig dokumentasjon.
- Oversiktskart som viser plassering i kommunen i forhold til sentra og offentlig kommunikasjon.
- Redegjørelse med begrunnelse for valg av beliggenhet, antall enheter og utforming, spesielt sett opp mot tenkt brukergruppe av omsorgsboligene/sykehjemmet.

Søknadsfristen for tilskudd til sykehjem og omsorgsboliger under Handlingsplan for eldreomsorgen er utløpt. Det kan derfor bare søkes om tilskudd til omsorgsboliger under Opptappingsplan for psykisk helse.

Hvis søknaden blir innvilget, gir Husbanken tilsagn om tilskudd. Dette er en bindende erklæring om at Husbanken vil utbetale tilskuddet når bygget er ferdigstilt hvis forutsetningene i tilsagnet er oppfylt. Sammen med tilsagnsbrevet følger en tilskuddsavtale.

Byggearbeidene skal ikke settes i gang før det er gitt tilsagn om tilskudd.

### **6.4 Søknad om kompensasjonstilskudd**

Det er ikke nødvendig å søke spesielt om kompensasjonstilskuddet. Prosjekter som får oppstartingstilskudd, vil automatisk utløse dette tilskuddet.

## 6.5 Søknad om utbetaling av oppstartingstilskuddet

Når byggearbeidene er fullført og boligene/sykehjemmet etter kommunal tildeling til målgruppa, er tatt i bruk, søkes det om utbetaling av oppstartingstilskudd på søknadsblankett HB 7.S.06.

Hvis Husbanken har gitt lån til prosjektet, sendes søknadene om utbetaling av lån og tilskudd samtidig.

I tillegg til dokumentasjonen som er beskrevet i søknadsblanketten og tilsagnet, skal følgende dokumentasjon foreligge før tilskuddet utbetales:

- underskrevet tilskuddsavtale
- dokumentasjon og avtaler vedrørende bruk av boliger og sykehjemsplasser og kommunal disponering i minimum 20 år.

Skriftlig bekreftelse fra kommunen om at sykehjemmet og omsorgsboligene er tatt i bruk i henhold til formålet.

Før tilskuddet utbetales, skal det avholdes ferdigtakst av Husbankens lokale takstbestyrer

Før tilskuddet utbetales vil Husbanken foreta befarings- og kontrollere at boligene / sykehjemsplassene er tatt i bruk og at prosjektet er fullført i samsvar med forutsetningene i tilsagnet.

Eventuelle endringer i byggeplanene etter at tilsagn er gitt, skal legges fram for Husbanken for godkjenning. Hvis det blir gjort endringer uten Husbankens samtykke, er ikke Husbanken bundet av tilsagnet.

Tilskuddet utbetales til kommunene.

Husbanken kan be om en rapport om bruken av tilskuddsmidlene.

## **Hytt** 6.6 Utsettelse av ferdigstilling

Byggeprosjektet må være igangsatt og bare mindre arbeider må gjenstå ved inngangen til 2008. Kommunen må kunne garantere at prosjektet ferdigstilles og tas i bruk innen 1.juli 2008.

### Søknadsprosedyre

Kommunen må søke Husbanken om utsettelse senest innen 1. oktober 2007. I søknaden skal det redegjøres for:

- Årsakene til utsettelsen
- Hvilke arbeider som gjenstår
- Dato for ferdigstilling/tatt i bruk

Følgende dokumentasjon må vedlegges.

- Kontraktfestet framdriftsplan
- Foreløpig regnskap
- Tilskuddsavtale
- Garanti fra kommunen om ferdigstilling innen 1. juli 2008. Garantien skal være undertegnet av ordføreren eller den som er gitt fullmakt til å undertegne på vegne av

denne, og bekrefte at kommunen betaler tilbake tilskuddet dersom tidsfristen ikke overholdes.

#### Utbetaling av tilskudd

Husbanken vil behandle søknadene om utsetting fortløpende. De som får innvilget søknad om utsetting av ferdigstilling vil få utbetalt oppstartingstilskudd i samsvar med tilsagnet som er gitt. Utbetaling vil skje i løpet av desember 2007. Kommuner som ikke oppfyller betingelsene vil kunne få avslag.

#### Ferdigstilling av prosjektet

Når prosjektet er ferdigstilt skal vanlig dokumentasjon for utbetaling i henhold til tilsagnsbrevet sendes Husbanken innen 1. juli 2008, jf pkt. 6.5 ovenfor.

Hvis forutsetningene for tilskuddet i henhold til tilsagnsbrevet ikke er overholdt, kan Husbanken kreve at kommunen tilbakebetaler hele eller deler av tilskuddet. **Hytt**

### **6.7 Utbetaling av kompensasjonstilskuddet**

For at kompensasjonstilskudd kan utbetales for første gang, i det samme året som utbetaling av oppstartingstilskudd, må søknad om utbetaling av oppstartingstilskudd, vedlagt nødvendige dokumenter, jf punkt 6.5 må være mottatt i Husbanken innen 10. desember.

Kompensasjonstilskuddet blir deretter automatisk utbetalt i desember hvert år.

**Hytt** Beregning av kompensasjonstilskudd, som normalt starter når oppstartingstilskuddet utbetales, vil ved utsettelse utover 2007 beregnes fra dato for ferdigstilling av prosjektet. Det forutsettes at prosjektet er ferdig til avtalt tid. **Hytt**

## **7 Prioritering**

### **Departementet kan fastsette regler om prioritering av søknader.**

For handlingsplan for eldreomsorgen er det fra 1. januar 2001 lagt følgende prioriteringer til grunn for Husbankens søknadsbehandling:

- sykehjem og omsorgsboliger som areal - og driftsmessig er tilrettelagt for heldøgns tjenestetilbud til personer med omfattende behov for pleie- og omsorgstjenester
- eneromsutbygging
- utbedring og utskifting av umoderne bygningsmasse. Dette gjelder både boliger og institusjonsplasser som ikke lenger kan godkjennes til formålet på grunn av dårlig bomiljø, arbeidsmiljø, brannsikkerhet, eller som fungerer driftsmessig ineffektivt.

Det vil både bli lagt vekt på den enkelte kommunes behov og likebehandling mellom kommunene, slik at fordelingen av tilskuddene får en utjevnende effekt i forhold til kommunale variasjoner.

## **8 Klageadgang**

Kommunen kan klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket.



Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram.

Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for husbanksaker.

### **Endring** 9 Krav til tilbakebetaling

Dersom det avdekkes at forutsetningene for tilskuddet ikke er overholdt kan staten redusere eller stanse utbetalingen av tilskuddet, eller kreve tilbakebetaling av tilskuddet fra den aktuelle kommunen. **Endring**

## **10 Andre bestemmelser**

**Husbankens hovedstyre gir nærmere retningslinjer for gjennomføringen av tilskuddsordningene og om krav til standard og tilrettelegging.**