

HB 8.C.6

Veileder for tilskudd til studentboliger



INNLEDNING	3
1. FORMÅL	4
2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD	4
3. HVA KAN DET GIS TILSKUDD TIL.....	4
4. FORDELING AV TILSAGN.....	5
5. BEREGNING AV TILSKUDD	6
6. SØKNAD OM GODKJENNING OG UT BETALING.....	8
7. VEILEDNING OG OPPFØLGING.....	10
8. KLAGEADGANG.....	10
9. KRAV OM TILBAKEBETALING.....	11
10. SØKNADSPROSESS OG SAKSGANG.....	11
11. BOLIGER TILRETTELAGT FOR STUDENTER MED NESATT FUNKSJONSEVNE	11
12. DEFINISJONER OG BEGREPER.....	13

INNLEDNING

Denne veilederen er til hjelp for studentsamskipnader og studentboligstiftelser som skal søke statlig tilskudd til bygging av studentboliger.

Tilskuddet skal sikre etablering av boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge. Dette skal bidra til en mer forutsigbar og rimelig bosituasjon for studenter, og være et supplement til det private boligmarkedet (leiemarkedet).

Kunnskapsdepartementet (KD) tildeler tilskudd til studentsamskipnader og studentboligstiftelser etter søknad. Tildelingen skjer normalt i januar/februar.

Husbanken forvalter tilskuddsordningen på vegne av Kunnskapsdepartementet. Det betyr at studentsamskipnadene og studentboligstiftelsene må søke Husbanken om godkjenning av prosjekter som planlegges oppført med tilskudd. Dersom prosjektet godkjennes, utbetaler Husbanken tilskudd i henhold til gjeldende retningslinje HB.8.B.15

Det er viktig at samskipnader/boligstiftelser som planlegger nye studentboligprosjekter tar kontakt med Husbanken så tidlig som mulig.

Retningslinjene er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel. Veiledningsteksten utfyller retningslinjene og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

For å innhente mer informasjon om tilskuddsordningen anbefaler vi å bruke nettutgaven. Her vil du finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknadsprosess blir enklere.

Nettutgaven av veilederen finner du på

husbanken.no

1. FORMÅL

«Forskrift § 1 Formålet med tilskuddsordningen

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

Retningslinjer 1. Formål

Studentboliger er utleieboliger med begrenset botid, jf. husleielovens § 11-2. Studentboliger skal være funksjonelle, ha god standard og være bygd i henhold til gjeldende regelverk. Som beskrevet i forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift, 1-2, ledd 6) er det i bygninger som oppføres som studentboliger med tilskudd til studentboliger tilstrekkelig at 20 prosent av boenhetene oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet.

Det gjelder ikke krav om bod for studentboliger. Det er krav om tilgang til toalett (som oppfyller paragraf 12-9 første ledd) i hver etasje i bygninger som har krav om heis.

Unntakene fra Byggeteknisk forskrift (TEK) gjelder også for andre studentboliger dersom det tinglyses en heftelse på eiendommen om at boligen skal benyttes til utleie for studenter i minst 20 år fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det skal dokumenteres at heftelsen er tinglyst og dokumentasjonen skal være godtatt av kommunen før det gis tillatelse om igangsetting. Kunnskapsdepartementet er rettighetshaver til heftelsen.

2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD

«Forskrift § 2 Hvem kan få tilskudd

Tilskudd kan gis til studentsamskipnader og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.»

Det er bare studentsamskipnader og studentboligstiftelse som er forhåndsgodkjent av Kunnskapsdepartementet som kan søke tilskudd.

3. HVA KAN DET GIS TILSKUDD TIL

«Forskriften § 3. Hva det kan gis tilskudd til

Det kan gis tilskudd til:

- a.) oppføring av studentboliger.
- b.) kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger.
- c.) rehabilitering av eksisterende studentboliger i særlige tilfeller.»

Retningslinjer 3. Hva kan det gis tilskudd til

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

Normalt gis det ikke tilskudd til rehabilitering av eksisterende studentboliger. Det kan imidlertid gis tilskudd til rehabilitering i særlige tilfeller. Med særlige tilfeller menes verneverdige og fredede bygninger.

Studentsamskipnader eller studentboligstiftelsene som ikke har ivaretatt sitt ansvar ved å drive verdibevarende vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan og intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler for bygningsmassen er ikke berettiget til tilskudd.

I veilederen gis eksempler på hva som oppfattes som forsømt vedlikehold.

Ferdigstilte prosjekter, som allerede er tatt i bruk og som tilfredsstiller de tekniske og økonomiske krav kan motta tilskudd i ettertid. Muligheten til å motta tilskuddet i ettertid er begrenset til ett år etter ferdigattest.

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

I tillegg til kravet om at 20 prosent av boenhetene må oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet, må det dokumenteres at studiestedet har tilfredsstillende tilbud av boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne. I forbindelse med godkjenning av søknad på trinn 1 og trinn 2 må det

dokumenteres at tilfredsstillende tilbud foreligger, og at studentsamskipnaden/stiftelsen forplikter seg til å bygge om studentboliger tilpasset til studenter med nedsatt funksjonsevne ved behov. Dersom det eksisterer et udekket behov for boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne, og prosjektet ikke bidrar til å øke antallet, kan Husbanken avslå søknaden.

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

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

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

Husleien for studenthybler som er tilpasset studenter med nedsatt funksjonsevne skal ikke under noen omstendighet settes høyere enn husleien for ordinære hybelenheter.

Kunnskapsdepartementet kan også gi tilskudd til kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger. Studentsamskipnader som vil oppgradere/bygge om studentboliger som ikke oppfyller dagens krav, eller som av andre årsaker ikke er egnet som studentbolig, kan også få tilskudd.

På utbetalingstidspunktet må boligene være eid av studentsamskipnaden eller studentboligstiftelsen.

4. FORDELING AV TILSAGN

«Forskrift § 4. Fordeling av tilsagn

Departementet behandler søknader og vedtar tilsagn om tilskudd til studentboliger.»

Retningslinje - 4. Fordeling av tilsagn

Kunnskapsdepartementet kunngjør tilskuddsordningen og inviterer til søknader et eget brev.

Søknadsfristen blir satt av departementet. Antall tilsagn som kan gis avhenger av størrelsen på tilsagnsrammen i det enkelte budsjettår. Kriterier for fordeling av tilsagn er blant annet dekningsgraden for studentboliger på studiestedet, situasjonen på det private hybelmarkedet, antallet utenlandsstudenter og når prosjektet kan igangsettes.

Søknaden sendes Kunnskapsdepartementet med kopi til Husbanken.

Husbanken står normalt for den innledende delen av søknadsbehandlingen og gir en rådgivende innstilling til Kunnskapsdepartementet som prioriterer prosjektene.

Stortinget bevilger årlig tilskuddsmidler til studentboligbygging. Størrelsen på bevilgningen varierer fra år til år.

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

Med bygging og realisering menes her minst godkjenning av trinn 1.

Studentsamskipnadene må derfor ved søknad om nye tilskudd vurdere hvor raskt prosjektene kan realiseres.

Invitasjonen om å søke om tilsagn for kommende budsjettår vil normalt gå ut kort tid etter at regjeringen har fremmet sitt budsjettforslag. Fristen for å søke vil normalt være medio januar året etter.

Husbanken står for videre saksbehandling av søknadene, jf. pkt.7.

Tildeling og prioritering

Husbanken går gjennom søknadene og leverer en rådgivende innstilling til Kunnskapsdepartementet. Departementet prioriterer mellom prosjektene og gir tilsagn om tilskudd til et gitt antall hybelenheter (HE). Tildeling av tilskudd vil normalt foretas i februar i budsjettåret.

Studentboliger og Byggteknisk forskrift (TEK17)

Forutsetningene for at studentboligene kan bygges med unntak for Tek17 er at de har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger etter forskrift 28. Januar 2004 nr. 424 om tilskudd. Unntakene gjelder også for andre studentboliger dersom det tinglyses en heftelse på eiendommen om at boligen skal brukes til utleie for studenter i minimum 20 år.

5. BEREGNING AV TILSKUDD

« Forskrift § 5. Beregning av tilskudd

Departementet fastsetter størrelsen på tilskuddet og de øvre kostnadsrammene.»

Retningslinjer 5 - Beregning av tilskudd

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

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

Definisjon av hybelenheter

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

- En boenhet beregnet på en person = 1 hybelenhet.
- En boenhet beregnet på to personer = 2 hybelenheter.
- En boenhet beregnet på to voksne og ett barn = 2,5 hybelenheter.
- En boenhet beregnet for to voksne og mer enn ett barn = 3 hybelenheter.

I en del prosjekter opererer en med nye, oppgraderte og ombygde hybelenheter. Det er netttotallet i antall

nye hybelenheter som er gjeldende for tilskudd. Husbanken tar utgangspunkt i det nasjonale studentboligregisteret i sin saksbehandling.

Veilederen gir en ytterligere beskrivelse av definisjoner, krav og anbefalinger som er knyttet til de ulike studentboligene.

Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

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

Kostnadsrammene og tilskuddssatsene er ulik mellom pressområder og ikke-pressområder.

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

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

Tabellen viser øvre kostnadsrammer og tilskuddssatser pr. hybelenhet etter område i 2021

	Kostnadsramme	Tilskuddssatser
Pressområde	986 300	372 500
Ikke-pressområde	931 500	317 900

Med hensyn til hva som skal inngå i kostnadsrammen skal en i kostnadsoppstillingen normalt benytte NS 3453 (2016); spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt. I dette listes tomtekostnader på tresifret nivå som tomteerverv, riving, kostnader og tiltak i forbindelse med fornminner og øvrige tomtekostnader. Utgifter knyttet til tomteerverv kan holdes utenfor kostnadsrammen ved søknad om godkjenning.

Definisjon av hybelenheter

Ved tildeling av statstilskudd til bygging av studentboliger, angir Kunnskapsdepartementet størrelsen av tilskuddet i form av antall hybelenheter (HE). Med hybelenhet (HE) menes en bolig for en student.

- > Boligen skal ha tilgang til kjøkken, bad og WC.
- > Oppholdsrommet (privatenheten) bør ikke være mindre enn 12 m² BRA (bruksareal).

BRA per hybelenhet (HE), (inkl. andel av fellesarealer) bør normalt ikke være under 20 m². BRA per hybelenhet (HE), (inkl. andel av fellesarealer) bør normalt ikke være under 20 m².

Boenheter

Studentsamskipnadene og boligstiftelsene velger selv om de ønsker å bygge hybelleiligheter, parleiligheter, dubletter, bofellesskap eller familieleiligheter basert på behovskartlegging.

Følgende definisjoner benyttes ved beregning av statstilskuddet til nye studentboligprosjekter:

- > **Hybelleilighet (1HE):** Bolig tilrettelagt for en student. Hybelleiligheten må ha oppholdsrom, kjøkken, bad, toalett og egen inngang. Boenhetens BRA bør ikke være under 20 m². Husbanken godkjenner ikke hybelleiligheter under 16 m².
- > **Hybelleilighet HC (1HE):** Bolig tilrettelagt for en student. Boenheten skal oppfylle kravene i TEK17 (gjeldende byggt teknisk forskrift) når det gjelder tilgjengelighet og brukbarhet. Det vil si at boligen kan bebos av rullestolbruker uten spesialtilpasning. Hybelleiligheten må ha oppholdsrom, kjøkken, bad, toalett og egen inngang. Det skal være plass til snusirkel for rullestol på en langside av sengen. Boenhetens BRA bør ikke være under 20 m². Husbanken godkjenner ikke hybelleiligheter på under 18 m².
- > **Parleilighet (2HE):** Bolig tilrettelagt for to personer som bor sammen uten barn. Leiligheten skal ha oppholdsrom, soverom (eller sovealkove), kjøkken, bad, WC og egen inngangsdør. Leilighetens BRA bør ikke være under 30 m². Husbanken godkjenner ikke parleiligheter på under 25 m².
- > **Parleilighet HC (2HE):** Bolig tilrettelagt for to personer som bor sammen uten barn. Boenheten skal oppfylle kravene i TEK17 (gjeldende byggt teknisk forskrift) når det gjelder tilgjengelighet og brukbarhet. Det vil si at boligen kan bebos av rullestolbruker uten spesialtilpasning. Leiligheten skal ha oppholdsrom, soverom (eller sovealkove), kjøkken, bad, WC og egen inngangsdør. Planløsningen bør utformes slik at soverommet kan møbleres med dobbeltseng eller med to enkeltenger. Leilighetens BRA bør ikke være under 35 m². Husbanken godkjenner ikke parleiligheter på under 27 m².
- > **Dublett (2HE):** Bolig tilrettelagt for to studenter som har egen hybel (privatenhet), men som deler kjøkken og i noen tilfeller også bad/WC. Hyblene (privatenhetene) må ikke være under 10 m² og må lydmessig oppfylle kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift. Dublettens samlede BRA bør ikke være under 30 m².
- > **Bofellesskap (3HE eller flere):** Bolig tilrettelagt for tre eller flere studenter som har egen hybel (privatenhet), men som deler kjøkken og i noen tilfeller også bad/WC. Hyblene (privatenhetene) må ikke være under 10 m² og må lydmessig oppfylle kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift. Husbanken krever at det skal være en tilrettelagt HE som kan bebos av rullestolbruker uten spesialtilpassing, i hvert bofellesskap som har mer enn 5 HE.
- > **Liten familieleilighet (2,5HE):** Boenhet tilrettelagt for en familie med minst ett barn. Leiligheten skal ha eget oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, WC og egen inngang. Soverommet skal, som minimum, gi plass til en dobbeltseng, en barneseng og et garderobeskap. Boenhetens BRA bør være på 45–55 m².
- > **Liten familieleilighet HC (2,5 HE):** Boenhet tilrettelagt for en familie med minst ett barn. Boenheten skal oppfylle kravene i TEK17 (gjeldende byggt teknisk forskrift) når det gjelder tilgjengelighet og brukbarhet. Det vil si at boligen kan bebos av rullestolbruker uten spesialtilpasning. Leiligheten skal ha eget oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, WC og egen inngang. Soverommet skal, som minimum, gi plass til en dobbeltseng, en barneseng og et garderobeskap. Det skal være plass til snusirkel for rullestol på en langside av seng. Boenhetens BRA bør være på 45–55 m².
- > **Stor familieleilighet (3HE og større):** Boenhet tilrettelagt for en familie med mer enn ett barn. En stor familieleilighet omfatter oppholdsrom, kjøkken, to soverom, bad og WC. Boenhetens BRA bør være på mer enn 55 m². Det gis ikke høyere tilskudd enn 3 HE til en bolig selv om den har flere rom, eller større areal, enn angitt under stor familieleilighet.
- > **Stor familieleilighet HC (3HE og større):** Boenhet tilrettelagt for en familie med mer enn ett barn. Boenheten skal oppfylle kravene i TEK17 (gjeldende byggt teknisk forskrift) når det gjelder tilgjengelighet og brukbarhet. Det vil si at boligen kan bebos av rullestolbruker uten spesialtilpasning. Stor familieleilighet omfatter oppholdsrom, kjøkken, to soverom, bad og WC. Det skal være plass til snusirkel for rullestol på en langside av seng. Boenhetens BRA bør være på mer enn 55 m². Det gis ikke høyere tilskudd enn 3 HE til en bolig, selv om den har flere rom, eller større areal, enn angitt under stor familieleilighet.
- > **HC-bolig med universell utforming:** Bolig tilrettelagt for en student med store funksjonsnedsettelse. Boenheten skal oppfylle kravene i TEK17 når

det gjelder tilgjengelighet og brukbarhet, også § 12-9 andre ledd utforming av bad. Flere ulike funksjonsnedsettelse skal ivaretas, inkludert de som har behov for hjelper. Hybelleiligheten må ha oppholdsrom, kjøkken, bad, toalett og egen inngang. Det skal være plass til snusirkel for rullestol på en langside av sengen. Boenheten bør være minst 25 m².

Ved prosjektering av hybler/hybelleiligheter som er mindre en overnevnte arealkrav, vil Husbanken kreve kompensierende kvaliteter og dispersasjon.

Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

Det er en forutsetning for utbetaling at Husbanken godkjenner kostnadene.

Utbetaling av tilskudd som er gitt fra Kunnskapsdepartementet behandles etter de retningslinjer og satser som gjelder i tildelingsåret.

Husbanken forvalter tilskuddsordningene på vegne av Kunnskapsdepartementet. Dette omfatter å gi veiledning til den enkelte studentboligbygger, både i forprosjektfasen og under byggeperioden.

Tomtekostnad

Fra 2021 kan utgifter knyttet til tomteerverv holdes utenfor kostnadsrammen ved søknad om godkjennelse.

Fullfinansiering med lån

Forskrift om lån fra Husbanken, § 4-2 første ledd:

Husbanken kan gi lån til oppføring av studentboliger som har fått tilskudd til oppføring, og til oppgradering av studentboliger som har fått tilskudd til oppgradering. Boligene må være eid av studentsamskipnaden eller studentboligstiftelsen på tidspunktet for utbetaling av lånet.

I tillegg til tilskudd, kan Husbanken gi lån til fullfinansiering av studentboliger. Les mer i HB 7.A.1 Forskrift om lån fra Husbanken og HB.7.B.18 Veileder for lån fra Husbanken som du finner på [Husbanken.no/brosjyrer/laan/](https://husbanken.no/brosjyrer/laan/)

Festetomt

Dersom prosjektet oppføres på festet tomt, godtar Husbanken prioritet etter tre års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån på eiendommen, skal festekontrakten være minst ut lånets løpetid, pluss 5 år.

Alternativt kan festekontrakten stadfeste at denne ikke skal utløpe før husbanklånet er nedbetalt, pluss 5 år.

6. SØKNAD OM GODKJENNING OG UTBETALING

«Forskrift § 6. Søknad om godkjenning og utbetaling
Husbanken behandler søknader om godkjenning av prosjekter og utbetaling av tilskudd.»

Retningslinjer 6. Søknad og godkjenning av utbetaling

Utbetaling av tilskudd som er gitt fra Kunnskapsdepartementet behandles etter de retningslinjer og satser som gjelder det enkelte tildelingsåret. Det er en forutsetning for utbetaling at Husbanken godkjenner kostnadene og søkerne skal gi en detaljert oversikt over kostnadene. En viser til de gjeldende søknadsskjemaer for krav som stilles for godkjenning og utbetaling.

Husbankens søknadsbehandling skjer normalt i tre steg:

- Trinn 1: Godkjenning av forprosjekt
- Trinn 2: Godkjenning før oppstart
- Trinn 3: Godkjenning ved ferdigstilling

Husbanken tar utgangspunkt i at utbetaling av tilskudd skje 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 av kommune
- fasade- og planteginger
- situasjonsplan
- antall hybelenheter som planlegges

- 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 være vedlagt:

- opplysninger om bekreftet byggestart (dato)
- gjeldende og bindende kontrakt med entreprenør, herunder opplysninger om entrepriseform
- omtale av kostnadene pr hybelenhet og leiepriser pr. 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 være vedlagt:

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

Skjema for Erklæring om urådighet finnes på Husbanken.no

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

Studentsamskipnadene må tilbakebetale tilskuddene hvis de ikke er benyttet innen fire år.

Husbanken krever en årlig rapportering av status for hvordan tidligere gitte ubenyttede tilskudd planlegges anvendes. Dette kreves normalt i forbindelse med den årlige utlysningen av søknad om statstilskudd. Departementet kan kreve tilbake tilskudd hvor tilskuddsmottakerne ikke sannsynlig gjør at tilskuddene vil bli benyttet til det prosjektet som det er søkt om. Mottakerne skal orientere Husbanken og departementet skriftlig ved tilbakelevering av tilskudd som ikke vil bli benyttet.

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

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

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

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

Når Husbanken godkjenner trinn 1, skal det samtidig fattes vedtak om at boligen skal brukes av personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter, jf. husleielovens § 11 – 2.

Når prosjekteier har bestemt seg for å gjennomføre et byggeprosjekt, og prosjektet skal delfinansieres med tilskudd, søker prosjekteier Husbanken om å godkjenne og utbetale tilskuddet.

Prosjekteier må legge ved ovennevnte dokumentasjon ved søknad om utbetaling av trinn 1, 2 og 3. Alle vedleggene må følge søknaden, dette er viktig for å unngå forsinkelse i saksbehandlingen.

Når det søkes om utbetaling trinn 3, må dere gi en kort beskrivelse av prosjektet. Beskrivelsen skal inneholde opplysninger om hvem som har vært arkitekt, utførende, etc. Dere må også oppgi størrelse på prosjektet, antall

HE, prosjektkostnader og snitt husleie for de forskjellige boenhetene.

Anbefalte tiltak i forprosjektarbeidet

I forbindelse med forprosjektarbeidet anbefaler Husbanken at følgende tiltak vurderes:

> Behovsanalyse

Når nye studentboligprosjekter planlegges kan det være nyttig å kartlegge behovet for boenheter. Det samme gjelder fordelingen mellom hybelleiligheter, parleiligheter, bofellesskap og forskjellige typer familieleiligheter. Statistisk materiale, fra lærerstedet, og andre kilder, kan gi oversikt over antall studenter, deres alder, hjemstedsadresser, sivilstand og om de har barn. Statistikken kan også si noe om forventede endringer i studentmassen.

Veiledning til retningslinjer, tredje avsnitt

Husbanken har anledning til å avvike fra utbetalingsprofilen i det enkelte prosjekt, dersom særlige forhold tilsier det, og hensynet til utbetalinger til andre godkjente prosjekter tillater det.

7. VEILEDNING OG OPPFØLGING

«Forskrift § 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 etterleves.»

Retningslinje 7. Veiledning og oppfølging

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

Husbankens kan veilede og følge opp søknads- og byggeprosessen

- gjennom å delta på ett eller flere byggemøter underveis

- ved å gjennomføre ei sluttbefaring før utbetaling av det siste tilskuddet

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

Veiledning retningslinjen, første ledd

Det forutsetter at studentsamskipnadene og studentboligstiftelsene knytter til seg profesjonelle aktører i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektene. Husbankens oppgave er å veilede/ gi råd i søknadsprosessen, for å sikre at prosjektene samsvarer med retningslinjene for tilskudd til studentboliger. For å kunne følge byggeprosessen på en god måte, er det viktig at søknaden og dokumentasjonen er klar og tydelig.

8. KLAGEADGANG

«Forskrift § 8 Klageadgang

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

Retningslinje 8. Klageadgang

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.

Søkeren kan klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvising og avslag på tilskudd. Klagen må være skriftlig og inneholde opplysninger om vedtaket og hvilke endringer søkeren ønsker.

Klagefristen er tre uker fra søkeren har mottatt vedtaket.

Hvis søkeren ikke får medhold i klagen, sender Husbanken den til en uavhengig klagenemnd oppnevnt for Husbankens saker. Hvis søkeren ikke får medhold i klagen, sender Husbanken den til en uavhengig klagenemnd oppnevnt for Husbankens saker.

9. KRAV OM TILBAKEBETALING

«Forskrift 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.»

Retningslinje 9. Krav om tilbakebetaling

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

Retningslinje 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.

For å sikre rask saksbehandling, er det viktig at søknaden er komplett. Normal saksbehandlingstid er inntil tre uker. Når Husbanken godkjenner prosjektet blir tilskuddet vanligvis utbetalt som beskrevet i kapittel 6.

11. BOLIGER TILRETTELAGT FOR STUDENTER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Studiestedet skal ha et tilfredsstillende tilbud av boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne. Hver enkelt studentsamskipnad må vurdere behovet for slike boliger. I forbindelse med godkjenning av forprosjektet skal studentsamskipnadene godtgjøre at de har et tilfredsstillende tilbud. Med tilfredsstillende tilbud menes at minimum av 20 prosent av alle hybelenhetene i alle byggetrinn på studiestedet er tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne.

Nedsatt funksjonsevne kan være knyttet til bevegelse, orientering og/eller miljøpåvirkning.

Husbanken kan avslå søknaden hvis det eksisterer et udekket behov for tilrettelagte boliger, og prosjektet ikke bidrar til å øke antallet boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne.

Når studentsamskipnaden vurderer sitt behov for tilrettelagte studentboliger, skal tre kriterier legges til grunn:

- > bevegelse
- > syn, hørsel og kognitiv svikt
- > miljø

Orientering omfatter syn, hørsel og kognitiv svikt

Nedsatt synsevne varierer fra ulike former for synshemming til total blindhet. Sviktende syn kan innebære problemer med å orientere seg, og med å oppfatte visuell informasjon. Oversiktlige planløsninger gjør det enklere å orientere seg i bygningen. Det samme gjør god visuell informasjon og belysning.

Redusert hørselsevne varierer fra ulike grader av nedsatt hørsel til total døvhet. Konsekvensene av nedsatt hørsel er mange og forskjellige. Tiltak som ivaretar akustiske hensyn og riktig lyssetting bør vektlegges.

Personer med kognitiv svikt er en svært heterogen gruppe som har redusert evne til å forstå omgivelsene. Viktige tiltak er utforming av bygg og uteområder slik at de blir forståelige og lesbare.

Miljø

Nedsatt toleranse for luftforurensinger og allergifremkallende stoffer går under samlebegrepet miljøhemninger. Det omfatter astmatikere, allergikere, lungesyke og personer med andre former for nedsatt immunforsvar. For denne gruppa er det viktig med riktig materialbruk, ren inneluft og utforming som letter renholdet.

Hva er universell utforming?

Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor grad som mulig, uten behov for tilpasning (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet)

Universell utforming handler om å gjøre både bolig, bygning og utearealer tilgjengelig for alle. Når en skal planlegge etter prinsippet om universell utforming er det viktig at alle ledd deler en grunnforståelse for hva det innebærer å bygge for alle. Det betyr at oppdragsgiver/prosjekteier, utbygger og driftsansvarlig må inkluderes i byggeprosessen.

Enkelte personer kan ha flere funksjonsnedsettelse. Det er derfor viktig å tenke helhetlig i planleggingen. På samme måte som god bygningsmessig utforming kan redusere bruk av tekniske hjelpemidler, kan også bruk av teknologi og tekniske hjelpemidler erstatte bygningsmessige tiltak. Disse forholdene bør aktørene veie opp mot hverandre i planleggingen.

Byggeteknisk forskrift (TEK17)

Byggeteknisk forskrift (TEK17) bruker begrepet tilgjengelighet og brukbarhet når det gjelder private boliger, og begrepet universell utforming brukes når det gjelder nye bygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmenheten. Forskriften beskriver minimumskriterier som gjelder alle typer boliger.

Det er et politisk ønske å bygge rimelige og kvalitetsmessig gode studentboliger. De generelle kravene i TEK17 gjør det vanskelig å bygge studentboliger innenfor de gjeldende kostnadsnormene. Fra 1. april 2012 ble det derfor gjort unntak fra kravene om tilgjengelighet i studentboliger. Unntaket gjelder når studentsamskipnader og studentboligstiftelser bygger studentboliger med tilskudd til studentboliger (etter forskrift av 28. januar 2004 nr. 424 om tilskudd til studentboliger):

- > Det holder at 20 prosent av boenhetene i hvert bygg oppfyller kravene til tilgjengelighet.
- > Det skal være tilgang til HC-toalett i hver etasje i bygning med krav om heis jf. § 12-9 første ledd

I tillegg gjelder unntak fra TEK17 på følgende punkter:

- > Snusirkel i tilgjengelig boenhet skal være minimum 1,3 m i diameter jf. § 12-8 første ledd bokstav b.
- > Det er ikke krav om sportsbod jf. § 12-10 annet ledd, men det skal være tilstrekkelig oppbevaringsplass for mat og klær i boenheten.
- > Lydkrav jf. §13-6 andre ledd.

12. DEFINISJONER OG BEGREPER

Uttrykk	Forklaring
Prosjektkostnader	Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453, «Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter». I prosjektkostnadene inngår felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner, andre installasjoner, utendørs arbeid, generelle kostnader, spesielle kostnader og eventuelle marginer og reserver.
FDV-kostnader	Forvaltning, drifts og vedlikeholdskostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Disse kostnadene beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad per kvadratmeter per 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 innerverger.
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

Alle skal bo godt og trygt

For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

HB 8.C.6 | Veileder for tilskudd til studentboliger | Utgitt av Husbanken, 1. mars 2021

Forsidefoto: Ricardofoto/Husbanken