

Information om  
Tidsbegränsat statligt stöd  
till hyresbostäder och bostäder  
för studerande



SÖK STÖD  
SENAST  
28 FEBRUARI!

Här beskriver vi översiktligt reglerna för det tidsbegränsade stödet till hyresbostäder och bostäder för studerande. Det tidsbegränsade stödet gäller för bostäder som har påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast den 28 februari 2017. Senaste dag för att lämna in en ansökan om stöd till länsstyrelsen är den 28 februari 2017.

Det finns också ett långsiktigt stöd som gäller för projekt som påbörjas från den 1 januari 2017 och information om det stödet finns i en särskild broschyr. Villkoren för stöden är i stort sett desamma. Det som skiljer stöden åt är att det finns fler krav på hur bostäderna ska förmedlas i det tidsbegränsade stödet.

Informationen i denna broschyr är utförlig men inte heltäckande. För att få en fullständig bild av de regler som gäller för det tidsbegränsade stödet behöver du ha tillgång till både förordningen (SFS 2016:880) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2016:10). Båda författningarna finns på Boverkets webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

---

### **Syfte med stödet**

Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. Stödet får lämnas för:

- hyresrätter i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist
- bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola
- hyresrätter i en kommun som inte har befolkningstillväxt, om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

---

### **Nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad**

Stödet ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad. Tillbyggnaden eller ombyggnaden kan avse hela byggnaden eller en del av den. Den del som byggs om får inte ha använts till bostäder under de senaste åtta åren. Stöd kan lämnas till bostäder i såväl flerbostadshus som i småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt.

---

## Hur beräknas stödet?

Stöd lämnas med ett visst belopp per kvadratmeter boarea (BOA). Du kan även få stöd för areor för gemensamma aktiviteter såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. Det finns tre olika stödnivåer beroende på vilken region fastigheten ligger i. För bostäder för studerande finns två stödnivåer. I stödförordningen (SFS 2016:880) finns en indelning av landet i olika regioner. På Boverkets webbplats kan du se vilken kommun som tillhör vilken region. Här följer högsta möjliga stödbelopp för de olika regionerna:

### Hyresbostäder

- 6 600 kr/m<sup>2</sup> boarea i Stockholmsregionen
- 5 300 kr/m<sup>2</sup> boarea i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktig befolkningsökning och i regionen övriga stora kommuner
- 3 800 kr/m<sup>2</sup> boarea i regionen övriga landet.

### Bostäder för studerande

- 6 600 kr/m<sup>2</sup> boarea i Stockholmsregionen
- 5 300 kr/m<sup>2</sup> boarea utanför Stockholmsregionen.

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet för lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea. För ytor över 70 kvadratmeter lämnas inget stöd.

För exempelvis en trerumslägenhet på 77 kvadratmeter i Stockholmsregionen blir stödbeloppet:

$$\begin{array}{r} 35 \times 6\,600 \text{ kr} = 231\,000 \text{ kr} \\ 35 \times 3\,300 \text{ kr} = 115\,500 \text{ kr} \\ 7 \times 0 \text{ kr} = 0 \text{ kr} \\ \hline \text{Totalt} \quad 346\,500 \text{ kr} \end{array}$$

Areor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation får stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet.

För en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler (2011:6), enligt dess lydelse 2015:3, ska stödbeloppet höjas med 75 procent. Det vill säga högst 56 procent av de krav på energianvändning som gällde den 29 september 2016.

---

## Krav på rimliga boendekostnader

**Normhyran** gäller per kvadratmeter boarea per år inklusive, i förekommande fall, bostadens andel i areor för gemensamma aktiviteter (måltider, samvaro, hobby och rekreation). Normhyran får vid tillträdet inte överstiga:

### Hyresbostäder

- 1 450 kronor i Stockholmsregionen
- 1 350 kronor i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och i regionen övriga stora kommuner
- 1 300 kronor i övriga landet.

### Bostäder för studerande

- 1 450 kronor i Stockholmsregionen
- 1 350 kronor utanför Stockholmsregionen.

Den hyra som gäller vid tillträdet ska fastställas genom att hyresvärd och hyresgästorganisation träffar en överenskommelse om presumtionshyra enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. Överenskommelsen gäller under femton år. Efter tillträdet får hyran, under femtonårsperioden, inte öka med mer än hyrorna i genomsnitt på orten ökar.

För att få en generell och enhetlig tillämpning av begreppet **normhyra** bör enligt Boverkets mening de angivna normhyrorna i stödförordningen (SFS 2016:880) avse en lägenhet om tre rum och kök på 77 kvadratmeter. Sökanden och länsstyrelsen kan sedan använda den metod som Hyresmarknadskommittén har fastställt 1991 för att räkna om normhyran för de olika lägenhetsstorlekarna i ett aktuellt projekt. För en liten lägenhet utgör kostnaden för till exempel kök och våtrum en större del av produktionskostnaden än för en stor lägenhet. Därför behöver hyran fördelas mellan lägenheter av olika storlek. Den fördelningsmetod som bör användas finns under fliken ”Relaterad information” på Boverkets webbplats.

För kooperativ hyresrätt gäller också de angivna hyresnivåerna med tillägget att nivåerna även omfattar värdet av hyresgästens egen insats. För kooperativ hyresrätt fastställs ingen presumtionshyra. I stället gäller att den hyresnivå som anges i ansökan om stöd inte får öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten och att medlemmarnas insats inte höjs under en femtonårsperiod.

Länsstyrelsen får i ett enskilt fall besluta om undantag från hyreskravet, om det finns särskilda skäl.

---

**Krav på låg energi-  
användning**

Ett annat krav är att byggnaden ska ha låg energianvändning, motsvarande högst 88 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6), enligt dess lydelse 2015:3, om byggnaders specifika energianvändning den 29 september 2016. För en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler ska stödbeloppen höjas med 75 procent.

---

**Krav på hur hyresbostäderna  
ska förmedlas (gäller inte  
bostäder för studerande)**

Stödmottagaren ska se till att bostäderna förmedlas genom en överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller att de på annat sätt förmedlas enligt öppna och transparenta principer. Bostäderna ska förmedlas på ett socialt integrerande sätt så att en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar uppnås. Stödmottagaren ska ge företräde till hushåll som av ekonomiska skäl har bäst behov av en bostad till rimlig hyra, om det inte har en tydligt negativ effekt när det gäller blandningen av hushåll. Det kan också finnas hushåll som av särskilda skäl behöver en bostad till rimlig hyra, till exempel medicinska skäl eller hushåll som efter en separation behöver en bostad.

Det är stödmottagaren som själv bedömer och avgör vilka hushåll som av ekonomiska eller särskilda skäl bäst behöver en bostad till rimlig hyra. Det kan också finnas mer eller mindre uttalade lokala principer för förmedlingen av bostäder som stödmottagaren behöver ta hänsyn till. Företräde på grund av ekonomiska eller särskilda skäl ges under förutsättning att hushållet har den nödvändiga betalningsförmåga som krävs för att betala hyran. Kraven på hur bostäderna ska förmedlas gäller under femton år räknat från länsstyrelsens utbetalningsbeslut.

---

**Rimliga krav på  
bostadssökandens  
ekonomi**

Stödmottagaren ska ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi. Det är tillräckligt att det är sannolikt att hyresgästen har möjlighet att betala hyran vid en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald. Schablonmässiga inkomstkrav som exempelvis att den tänkta hyresgästen ska ha tre eller fyra gånger hyran i inkomst bör inte användas. I stället kan till exempel Kronofogdemyndighetens fastställda förbehållsbelopp användas för att bedöma om hushållet har den nödvändiga betalningsförmågan. Till disponibla medel bör även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas. Kraven gäller under femton år räknat från länsstyrelsens utbetalningsbeslut.

## Övriga krav

- Ansökan om stöd måste lämnas in till länsstyrelsen senast den 28 februari 2017.
- Projektet ska färdigställas inom två år räknat från den dag det påbörjades.
- Hyresrätterna ska hyras ut genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet. Bostäderna kan också hyras ut som kooperativ hyresrätt. Hyresavtalen kan innehålla begränsningar i besittningsskyddet för bostäder för studerande och bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation.
- Projektet ska innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar, med minst en lägenhet om tre rum och kök eller större. Detta krav gäller inte för bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation. Ett annat undantag är om det aktuella byggsystemet inte medger en blandning av lägenhetsstorlekar.
- Den som utför arbetet ska medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn genom aktiv samverkan med relevanta gymnasieskolor och Arbetsförmedlingen samt genom att ta emot lärlingar i färdigutbildning.
- Den som utför arbetet ska ta ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal.
- Den som utför arbetet eller tillverkar byggelement ska vara godkänd för F-skatt. Utländska företagare eller företag ska visa upp ett intyg eller annan handling som visar att de i sitt hemland genom registrering eller motsvarande kontroll betalar skatter och avgifter.
- Projektet ska ha beviljats bygglov som fått laga kraft.
- Byggnaden ska uppfylla krav på permanentbostäder som följer av plan- och bygglagen (2010:900).
- Stöd får inte lämnas till företag som har skulder för svenska skatter eller har avgifter hos Kronofogdemyndigheten eller är i likvidation eller är försatt i konkurs.

Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i ett enskilt fall, besluta om undantag från kravet på färdigställande inom två år från påbörjandet, kravet på blandning av lägenhetsstorlekar och kravet på utbildning av yrkesarbetande genom mottagandet av lärlingar. Sådana särskilda skäl kan till exempel vara att kravet på färdigställande inom två år inte är möjligt att uppfylla för stora projekt. När det gäller blandningen av lägenhetsstorlekar kan ett särskilt skäl vara att blandningen är svår att uppfylla vid inredning av en vind till ett fåtal mindre lägenheter och när det gäller mottagandet av lärlingar kan exempelvis avsaknaden av relevanta skolor och utbildningar inom lämpligt avstånd göra det svårt att uppfylla kravet.

---

**Vem kan få stöd?**

Stödet kan sökas av exempelvis allmännyttigt bostadsföretag, privat fastighetsägare, studentbostadsföretag, byggföretag eller kooperativ bostadsförening.

Stödet betalas ut när byggnadsprojektet är färdigställt. Det betalas ut till fastighetsägaren, tomträttsinnehavaren eller ägaren av byggnaden.

---

**Vem beslutar om stöd?**

Det är länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger som beslutar om stöd. Om du har frågor om stödet ska du vända dig till länsstyrelsen. Adresser och telefonnummer hittar du på länsstyrelsernas webbplats: [www.lansstyrelsen.se](http://www.lansstyrelsen.se)

---

**Ansökningstider**

Du ska lämna in ansökan till länsstyrelsen senast den 28 februari 2017.

När projektet har färdigställts ska du skicka in en ansökan om utbetalning. Denna ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter att projektet färdigställdes eller, om ett projekt färdigställts innan beslut om stöd har fattats, inom två månader från dagen för det beslutet.

---

**Vad menas med påbörjande?**

Med **tidpunkten för påbörjande** avses för nybyggnad den tidpunkt då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjas. Däremot räknas inte schaktning, sprängning, pålning, utfyllning, formsättning för plintar och grundplattor, gjutning av plintar och dylikt som påbörjande i detta avseende.

Med **tidpunkten för påbörjande** avses för ombyggnad den tidpunkt då rivnings- eller röjningsarbeten påbörjas. Byggnadsarbetena anses dock inte påbörjade, om endast mindre rivningsarbeten utförts för att undersöka byggnadens skick inför ombyggnaden.

---

**Vad menas med färdigställande?**

Byggnadsprojektet är färdigställt när byggnadsnämnden har beslutat om ett slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) eller när de har beslutat om ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag.



---

## Ansökan om stöd

Ansökan görs på blankett som finns på Boverkets webbplats. Bifoga följande handlingar till ansökan:

- nödvändiga behörighetshandlingar, till exempel fullmakt, registreringsbevis eller protokollsutdrag
- uppgifter om byggnadens plan- och höjdläge, huvudmått, våningsantal och antalet lägenheter (situationsplan)
- skalenliga eller måttsatta ritningar över byggnadens planer och sektioner som visar byggnadens utformning samt avsedd användning av lokaler och gemensamhetsutrymmen, beräkningar och beskrivningar
- ett beslut om bygglov som fått laga kraft
- handling som styrker kravet i 8 § 8 stödförordningen (SFS 2016:880) på att den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal. Om ansvaret har tagits inom ramen för ett tecknat kollektivavtal kan det ske genom att en kopia av det undertecknade kollektivavtalet bifogas.

---

## Beslutsgången

Om ansökan beviljas skickar länsstyrelsen ett beslut om stödets storlek. Med beslutet om stöd får du en ansökan om utbetalning. Du ansöker om utbetalning när projektet har färdigställts. Ansökan om utbetalning ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter att projektet färdigställts. Om projektet har färdigställts innan länsstyrelsen har meddelat ett beslut, har du två månader på dig att ansöka om utbetalning räknat från länsstyrelsens beslut. Stödet betalas ut om projektet, när det är färdigt, uppfyller förutsättningarna för stödet.

---

## Förskott för bostäder för studerande

När det gäller bostäder för studerande kan förskott lämnas. Sådant förskott får avse högst halva det preliminära stödbeloppet. Du ansöker om förskott i samband med att du ansöker om stöd. Resterade belopp betalas ut när projektet har färdigställts och efter ansökan om utbetalning.

---

## Ansökan om utbetalning av stöd

Du får en ansökan om utbetalning tillsammans med länsstyrelsens beslut om stöd. Bifoga följande handlingar till ansökan om utbetalning:

- nödvändiga behörighetshandlingar, till exempel fullmakt, registeringsbevis eller protokollsutdrag
- intyg om när byggnadsarbetena påbörjades. Intyget ska lämnas av certifierad kontrollansvarig
- byggnadsnämndens slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) eller ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag



- relationshandlingar för projektet, det vill säga handlingar som visar projektets aktuella utseende och utformning efter beslut och revideringar
- en förhandlingsöverenskommelse om hyra som träffats med en hyresgästorganisation på orten med stöd av 12 kap. 55 c § jordabalken, kravet på förhandlad hyra gäller inte för kooperativ hyresrätt
- energideklaration
- ett godkännande för F-skatt eller motsvarande för de entreprenörer och leverantörer av byggelement som anlitas vid genomförandet av projektet
- intyg från minst en av de entreprenörer som anlitas att denna medverkat till utbildning av yrkesarbetande genom mottagandet av lärlingar
- en redovisning på vilka grunder och hur lägenheterna kommer att förmedlas.

---

### **Fastställelse av stödbelopp och kontroll av överkompensation**

Det statliga stödet för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande lämnas som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse regleras i EU-kommissionens beslut 2012/21/EU. Av artikel 5 i kommissionens beslut framgår att ersättningen inte får överstiga vad som krävs för att täcka nettokostnaden inklusive en rimlig vinst för att uppfylla skyldigheterna i samband med tillhandahållandet av allmännyttiga tjänster.

Nettokostnaden i detta fall, beräknas som skillnaden i nuvärdena mellan de totala intäkterna och de totala kostnaderna med användande av en räntesats. Räntesatsen ska avspegla en rimlig vinst.

För att länsstyrelsen ska kunna kontrollera att stödmottagarens ersättning (stöd) inte överstiger nettokostnaden inklusive en rimlig vinst så behöver en investeringskalkyl göras för byggnaden. I investeringskalkylen består kostnaderna dels av den totala produktionskostnaden, dels av årliga drift- och underhållskostnader. Värdet av den extra energibesparingen avspeglar sig i lägre, årliga driftkostnader.

Intäkterna består av värdet av avtalad hyra under byggnadens livslängd och det totala stödbeloppet. Länsstyrelsen hämtar uppgifter till kalkylen i ansökningsblanketten. Där ska du som stödmottagare ange produktionskostnaden, årliga drift- och underhållskostnader, första årets avtalade hyra och ett avkastningskrav.

Om nuvärdesberäkningen leder till ett positivt värde ska stödbeloppet räknas ner så att nuvärdet är lika med noll.

Den metod som länsstyrelsen använder för att kontrollera att stödet inte leder till en överkompensation finns beskriven i bilagan i konsekvensutredningen till Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:10).

---

### Förbindelse under femton år

Stödmottagaren ska förbinda sig att under femton års tid från det att ett utbetalningsbeslut har fattats följa dessa villkor:

- När det gäller hyresbostäder (inte bostäder för studerande) ska stödmottagaren genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att de bostäder som anordnas med stödet förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer. Bostäderna ska förmedlas på ett socialt integrerande sätt så att en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar uppnås och, om det inte har en tydligt negativ effekt när det gäller blandningen av hushåll, ge företräde vid förmedlingen till hushåll som mest behöver en bostad till rimlig hyra.
- Stödmottagaren ska ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi. Det är tillräckligt att det är sannolikt att hyresgästen har möjlighet att betala hyran vid en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald.
- Stödmottagaren ska använda bostäderna för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades.
- Stödmottagaren får inte överlåta den byggnad eller de byggnader som innehåller bostäderna till någon som avser att använda bostäderna för annat ändamål eller med andra villkor än vad som förutsattes när stödet beviljades.
- Vid en överlåtelse ska stödmottagaren i överlåtelseavtalet ange att bostäderna har anordnats enligt stödförordningen (SFS 2016:880) och att bostäderna inte får användas för annat ändamål. Det ska också anges att bostäderna inte får upplåtas på villkor som avviker från förordningen eller från ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen. Vid en eventuell framtida överlåtelse inom femtonårsperioden ska köparen ange samma information.
- Stödmottagaren ska säkerställa rimliga hyresnivåer genom att hyrorna fastställs enligt 12 kap. 55 c § jordabalken och att hyrorna vid tillträdet inte överstiger den hyra som anges i 8 § första stycket 3 stödförordningen (SFS 2016:880). Därefter får hyrorna inte öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten. Om det är fråga om kooperativ hyresrätt ska stödmottagaren säkerställa, dels att den hyresnivå som angetts i ansökan om stöd inte ökar mer än hyrorna i genomsnitt på orten, dels att under samma period inte höja den insats som tas ut av medlemmarna.

Länsstyrelsen kommer att skicka utbetalningsbeslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att bostäderna i fastigheten har beviljats stöd. Anteckningen får tas bort av inskrivningsmyndigheten efter femton år räknat från utbetalningsbeslutet.

---

## Återkrav

Utbetalat stöd kan återkrävas helt eller delvis om

- den som sökt eller tagit emot stödet genom att lämna oriktiga uppgifter har orsakat att stödet har beviljats felaktigt eller med för högt belopp
- stödet av något annat skäl har beviljats felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren borde ha insett detta
- bostäderna används för annat ändamål eller med andra villkor än som följer av stödförordningen (SFS 2016:880) eller stödbeslutet
- villkoren för stödet i något annat avseende inte har följts.

---

## Uppföljning och utvärdering

Om bostäderna har använts för annat ändamål eller med andra villkor ska den del av stödet betalas tillbaka som hör till tiden då bostäderna användes för annat ändamål eller med andra villkor till och med att femtonårsperioden löper ut. Detta gäller även om stödmottagaren under perioden har överlåtit den eller de byggnader som stöd har lämnats för och den nya ägaren använder bostäderna för annat ändamål eller med andra villkor.

Länsstyrelsen ska följa upp och utvärdera den tjänst som stöd har lämnats för och utöva tillsyn över att villkoren för stödet följs. Det är därför ett krav att du lämnar de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av stödberättigade åtgärder.

## VEM GÖR VAD?

- Länsstyrelserna  
Ansvarar för handläggning och beslutar om stödet. Ansökan om stödet ska skickas till länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Länsstyrelsen svarar också på frågor.
- Boverket  
Boverkets roll är att skriva föreskrifter för stöden. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Boverket.
- Regeringen  
Regeringen bestämmer villkoren för stöden i en förordning.
- EU-kommissionen  
Ansvarar för de delar i stödet som innefattar EU-rätten.

Boverket  
Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webb: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)  
E-post: [registraturen@boverket.se](mailto:registraturen@boverket.se)

Denna skrift finns som pdf på webbplatsen.  
Du kan även beställa tryckta exemplar. På begäran kan skriften tas fram i alternativa format.