

Nybyggnad av Hyres- och bostadsrättshus

Denna information beskriver reglerna för räntebidrag för hus, där byggnadsarbetena **påbörjats under år 2000 eller senast den 31 december 2006**. Om du har ett projekt som påbörjats tidigare, så vänd dig till Länsstyrelsen i ditt län för att få veta vilka bestämmelser som gäller.

För projekt påbörjade från och med år 2000 ges räntebidrag endast till flerbostadshus och till småhus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt. Observera att vid nybyggnad av småhus ges räntebidrag endast om huset ägs av juridisk person.

Här beskriver vi översiktligt vad som gäller. En mer detaljerad beskrivning finns i den information som medföljer ansökningsblanketten.

Länsstyrelsen

i det län där huset ligger beslutar om bidrag. Där kan du få mer information och ansökningsblanketter. Informationsblad och ansökningsblanketter kan också hämtas från Boverkets hemsida www.boverket.se.

Obs! Ansökan måste vara inne senast den 30 juni 2007.

Permanentbostad

Bidrag lämnas till nybyggnad av bostadshus som ska användas för permanent bruk och självständigt boende. Tillbyggnad räknas som nybyggnad, men bara om tillbyggnaden innebär ett nytillskott av bostadslägenheter. Byggnaden ska uppfylla de grundläggande kraven på permanentbostäder enligt Plan- och bygglagen med följd författning.

Bostadsyta

Som bostadsyta (BRA, bruksarea för bostadsändamål ovan mark) räknas vid räntebidragsberäkningen alla uppvärmda ytor i huset.

Bidragsunderlaget

Räntebidraget beräknas utifrån schablonbelopp, där man utgår från den sammanlagda lägenhetsytan. Staten ger bidrag upp till och med 120 kvm/lägenhet. Schablonbeloppet per kvadratmeter lägenhetsyta varierar med storleken på lägenhet. En utförlig beskrivning av hur bidragsunderlaget beräknas finns i informationen till ansökningsblanketten.

Subventionsröntan

fastställs av Boverket och följer i princip ränteutvecklingen på lånemarknaden för bostäder. Den används för beräkning av räntebidragets storlek.

Med påbörjande menas den tidpunkt då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjats. Däremot räknas inte schaktning, sprängning, pålning, utfyllnad, formsättning för plintar och grundplattor, gjutning av plintar o.d. som påbörjande.

Byggprojektet anses som färdigställt när samtliga arbeten slutförts. En opartisk och byggtkniskt sakkunnig person ska intyga när arbetena har slutförts och att de utförts enligt ansökan.

Hur stort blir räntebidraget?

Räntebidraget beräknas med formeln

Bidragsunderlaget x subventionsräntan x bidragsandelen = räntebidraget

För **hyreshus** ges bidrag helt efter schablonberäkningen oavsett vad det kostar i verkligheten att bygga och oavsett hur mycket man lånar.

För **bostadsrättshus** hålls sambandet mellan bidrag och faktiska lån kvar på grund av nuvarande skatteregler. Därför ges räntebidrag endast till den del av bidragsunderlaget som täcks av faktiskt upptagna lån.

Senarelagd bindning av subventionsräntan

Räntebidraget börjar normalt löpa från den dag då huset färdigställdes. Subventionsräntan för beräkning av bidraget binds fem år i taget. Normalt får du den subventionsränta som gällde på färdigställningsdagen under de första fem åren. Du har emellertid möjlighet att senarelägga bindningen av subventionsräntan. Denna regel har kommit till för att du ska kunna få bästa överensstämmelse mellan räntesatsen på upptagna lån och subventionsräntan.

Observera att om du tror att du kommer att vilja binda subventionsräntan senare än till färdigställandedagen, så ska du redan när du fyller i ansökan om bidrag markera detta!

Utbetalning och överlåtelse/pantförskrivning

Räntebidraget betalas ut till den person som är lagfaren ägare till fastigheten. Det betalas ut i efterskott fyra gånger om året. Bidraget upphör när beloppet är lägre än 500 kr/avisering. Bidragstagaren kan helt eller delvis överlåta eller pantförskriva bidraget till förmån för långivare som står under Finansinspektionens tillsyn.

Småhus med bostadsrätt: konsumentskydd krävs

För en- och tvåbostadshus som upplåts med bostadsrätt krävs även konsumentskydd. I det ingår:

- produktionsgaranti eller motsvarande färdigställandeskydd, som garanterar att huset uppförs och färdigställs enligt avtal
- ansvarsutfästelse eller motsvarande, som innebär att vissa väsentliga skador på huset blir avhjälpna om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningdagen.

Kreditgaranti

När du lånar till bostadsbyggande och fått räntebidrag beviljat, så kan din långivare få statlig kreditgaranti. Garantin lämnas av statens bostadskreditnämnd (BKN) och minskar långivarens risker om du som låntagare inte kan fullgöra dina åtaganden.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende