

# Ombyggnad av flerbostadshus

Denna information beskriver reglerna för räntebidrag för ombyggnad av hus, där bygnadsarbetena **påbörjas 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. Observera att bidrag endast ges till flerbostadshus och ej till en- och tvåbostadshus.

Här beskriver vi översiktligt vad som gäller. En mer detaljerad information finns i informationsbilagan till ansökningsblanketten.

## Länsstyrelsen

i det län där fastigheten är belägen beslutar om bidrag. Där kan du också få mer information och ansökningsblanketter. Informationsblad och ansökningsblanketter kan även hämtas från Boverkets hemsida [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

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

## Permanentbostad och lägsta godtagbara standard

Bidrag ges endast till ombyggnad av flerbostadshus med bostäder för permanent och självständigt boende. För att räntebidrag ska ges krävs att bostäderna uppfyller de grundläggande kraven på permanentbostäder enligt Plan- och bygglagen med följd författning. Dessutom krävs också att alla lägenheter efter ombyggnaden uppnår "lägsta godtagbara standard" enligt de definitioner som finns angivna i jordabalken.

## Vilka åtgärder får man bidrag till?

I princip ges räntebidrag endast till ombyggnadsarbeten som innebär nyinvesteringar och inte till sådant som kan betraktas som underhåll (vissa undantag finns). Räntebidrag ges inte heller till åtgärder som höjer standarden över normal nybyggnadsnivå eller som dubblerar eller ersätter funktioner som redan finns.

## Vilka kostnader får räknas med?

Till ombyggnader med kostnad upp till 100 000 kr ges inte bidrag. I princip beräknas räntebidraget på 90% av den skäligen ombyggnadskostnaden minskad med 100 000 kr. Vissa andra statliga bidrag än räntebidrag dras också av. Länsstyrelsen bedömer vad som är skäligen ombyggnadskostnader och fastställer ett bidragsunderlag.

Länsstyrelsen gör också jämförande schablonberäkning av kostnaderna. Det finns nämligen en spärregel som säger att bidragsunderlaget inte får vara högre än 80% av schablonberäknat bidragsunderlag för motsvarande nybyggnad minskat med husets värde före ombyggnaden. Det kan innebära att om huset har ett högt taxeringsvärde redan före ombyggnaden, så kan bidragsunderlaget bli betydligt lägre än "skäligen ombyggnadskostnad".

Med påbörjande menas att de egentliga bygnadsarbetena är igångsatta. Vid ombyggnad är det när de stödberättigade åtgärderna faktiskt påbörjats.

En mer utförlig beskrivning av de olika momenten i beräkning av bidragsunderlaget finns i informationsbilagan till ansökningsblanketten.

## Subventionsräntan

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

## Hur stort blir räntebidraget?

Räntebidraget beräknas med formeln:

Bidragsunderlaget x subventionsräntan x bidragsandelen = räntebidraget.

För **hyreshus** ges bidrag helt efter det fastställda bidragsunderlaget. För **bostadsrättshus** ges endast bidrag 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 färdigställandedagen under de fem första åren. Du har emellertid möjlighet att senarelägga bindningen av subventionsräntan. Denna regel har kommit till för att du ska kunna få bättre 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 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.

## 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 risk om du som låntagare inte kan fullgöra dina åtaganden.