

Information om statligt stöd till bostäder för äldre personer



Här beskriver vi översiktligt reglerna för stödet till bostäder för äldre personer. Informationen är utförlig men inte heltäckande. För att få en fullständig bild av de regler som gäller för stödet behöver du ha tillgång till både förordningen (SFS 2016:848) och Boverkets föreskrifter (BFS 2016:9). Båda författningarna finns på Boverkets webbplats: www.boverket.se

Syfte med stödet

Syftet med stödet är att det ska byggas fler bostäder för äldre personer, som särskilda boenden och trygghetsbostäder. Stödet får lämnas för

1. ny- eller ombyggnad av hyresbostäder som utgör sådana särskilda boendeformer som avses i 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453)
2. ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden
3. anpassning av gemensamma utrymmen i, eller i anslutning till, byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Stödets inriktning är att skapa fler hyresrätter för äldre personer. Du kan alltså inte få stöd för att bygga bostadsrätter. När det gäller punkt 3 och det stöd som får lämnas för anpassning av gemensamma utrymmen omfattas både hyres- och bostadsrätthus.

Vad menas med särskilda boendeformer för äldre?

Särskilt boende är ett individuellt behovsprövat boende som ges med stöd av socialtjänstlagen och som verkställs i en särskild boendeform för äldre som behöver omvårdnad och service dygnet runt. För att kunna bo i ett särskilt boende krävs enligt socialtjänstlagen en biståndsbedömning och att kommunen beslutar om bistånd.

Sedan den 2 april 2019 finns också en ny särskild boendeform, så kallat **biståndsbedömt trygghetsboende**. Denna boendeform är till för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. I biståndsbedömt trygghetsboende får den äldre möjlighet att komma till ett boende som t.ex. kan erbjuda gemensamma måltider, kulturella aktiviteter och umgänge. Även denna boendeform, som ges med stöd av socialtjänstlagen, kräver biståndsbeslut från kommunen.

Vad menas med hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden?

Med **hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden** menas enligt stödförordningen (SFS 2016:848) bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet.

I, eller i anslutning till, sådana bostadslägenheter och utrymmen ska det dagligen finnas personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider, **eller** ska det finnas tillgång till andra gemensamma tjänster. Bostäderna kan vara hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehåsa av personer som har fyllt 65 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det att en av personerna har fyllt 65 år. Exempel på bostäder är trygghetsbostäder och seniorbostäder.

För att få stöd krävs att bostäderna uppfyller definitionen i stycket ovan. Det ska alltså finnas sådana gemensamma utrymmen som anges, tillgång till daglig personal eller andra gemensamma tjänster och de boende ska ha fyllt 65 år. Daglig personal innebär personal alla dagar i veckan, inklusive lördag och söndag. Det finns inget krav i förordningen på ett visst antal timmar varje dag eller på personalens arbetsuppgifter, men det förutsätts röra sig om ett antal angivna timmar varje dag och att personalen på olika sätt ska kunna stödja de boende.

I stället för personal kan det finnas tillgång till andra gemensamma tjänster. Dessa tjänster ska då finnas i eller i anslutning till bostadslägenheterna och de gemensamma utrymmena för måltider samvaro, hobby och rekreation.

Vad menas med anpassning av gemensamma utrymmen?

Med **anpassning av gemensamma utrymmen** menas förbättringar som främjar kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. Stödet gäller förbättringar av gemensamma utrymmen, i eller i anslutning till, en byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Det kan exempelvis röra sig om förbättringar i utrymmen såsom trapphus, tvättstugor, soprum, lokaler och andra gemensamma utrymmen.

Ny- eller ombyggnad

Stödet för att bygga hyresbostäder ges för både ny- och ombyggnad. För ombyggnad av befintliga hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden krävs att det blir ett nytillskott av antalet bostäder. Befintliga trygghetsbostäder eller seniorbostäder får därför inte stöd om de byggs om och fortsätter att drivas som trygghetsbostäder eller seniorbostäder, om det inte tillkommer fler bostäder än tidigare. Dock får tillskottet inte göras genom delning av en bostadslägenhet till flera bostadslägenheter. Vanliga hyreslägenheter får byggas om till exempelvis trygghetsbostäder och få stöd. Det antal lägenheter som byggs om kommer då att utgöra nytillskott. Det kan också vara en lokal eller en anläggning som tidigare inte innehållit bostäder som byggs om till senior- eller trygghetsbostäder.

Du får inte stöd för enbart förbättringar av gemensamma utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation i hyresbostäder för äldre personer utan att det samtidigt blir ett nytillskott av bostadslägenheter.

Kravet på nytillskott av hyresbostäder gäller inte för ombyggnad av befintliga särskilda boenden, som alltså kan byggas om och få stöd även om det inte tillkommer fler bostäder. Men även i detta fall gäller att en större bostadslägenhet inte får delas till flera mindre lägenheter.

Stödets storlek

Stöd får lämnas för

1. nybyggnad med ett belopp om högst 3 600 kronor per kvadratmeter boarea (BOA)
2. ombyggnad med ett belopp om högst 3 200 kronor per kvadratmeter boarea (BOA)
3. anpassning med ett belopp som motsvarar högst en fjärdedel av kostnaden, dock högst 200 000 kronor per byggnadsprojekt.

Är bostaden tänkt för en person lämnas stöd för högst 35 kvadratmeter per bostadslägenhet och för högst 15 kvadratmeter per bostadslägenhet när det gäller areor för gemensamma utrymmen, alltså sammanlagt högst 50 kvadratmeter.

Är bostaden tänkt för två personer, till exempel makar, sambor, registrerade partners eller syskon, lämnas stöd för högst 50 kvadratmeter per bostadslägenhet och för högst 20 kvadratmeter per bostadslägenhet när det gäller areor för gemensamma utrymmen, alltså sammanlagt högst 70 kvadratmeter.

Om det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider får stöd även lämnas med ett tillägg motsvarande en tiondel av det stöd som beräknas enligt punkterna 1–3. När det gäller särskilda boenden med heldygnsvård blir detta tillägg alltid aktuellt. Det får också ges till biståndsbedömt trygghetsboende och hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden om det finns daglig personal.

När det gäller vilka gemensamma utrymmen som kan få stöd så är det enbart utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som får stöd. Detta innebär att stöd inte lämnas för till exempel trapphus, korridorer och utrymmen med anordningar för värme, varmvatten, tvätt och förråd.

Utrymmes- och utrustningsstandard

Funktionskraven i Boverkets byggregler, BBR, ska vara uppfyllda under byggnadens livslängd och i arbetsmiljölagen ställs också grundläggande krav på arbetsmiljön. För bygglovspflichtiga arbeten ska du skicka med ett beslut som vunnit laga kraft om bygglov när du ansöker om stöd. Det är kommunen, inte länsstyrelsen, som prövar om kraven i bygglagstiftningen och arbetsmiljölagen är uppfyllda.

Vem kan få stöd?

Stödet kan sökas av exempelvis kommun, allmännyttigt bostadsföretag, privat fastighetsägare, byggföretag eller kooperativ bostadsförening. När det gäller anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus kan även bostadsrättsföreningar söka stödet. Stödet betalas ut när byggnadsprojektet är färdigställt. Det betalas ut till fastighetsägaren, tomträttshavaren 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.

Ansökningstider

Du ska ansöka om stöd hos länsstyrelsen och ansökan ska ha kommit in senast sex månader räknat från projektets påbörjande. När projektet har färdigställts ska du skicka in en ansökan om utbetalning. Denna ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter det att projektet färdigställdes eller inom två månader från länsstyrelsens beslut.

Byggnadsprojektet måste vara färdigt inom två år

Byggnadsprojektet ska färdigställas inom två år räknat från den dag det påbörjades. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen besluta om undantag från kravet. Sådana särskilda skäl kan till exempel vara ett stort byggnadsprojekt som är svårt att färdigställa inom den tiden.

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.

När det gäller anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus, som inte är ny- eller ombyggnad, avses med **tidpunkten för påbörjande** den tidpunkt när de stödberättigande åtgärderna påbörjas.

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 samma lag. Om ett slutbesked inte behövs ska ett byggnadsprojekt anses färdigställt när de faktiska åtgärderna är slutförda.

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.
- För bygglovspliktiga arbeten ett beslut om bygglov som fått laga kraft.
- Till ansökan om stöd till hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden ska dessutom bifogas en handling som visar att kravet på en lägsta åldersgräns om 65 år är uppfyllt, till exempel en folder eller broschyr som visar att bostaden kommer ha ett sådant ålderskrav.

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.

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, registreringsbevis eller protokollsutdrag.
- Intyg om när byggnadsarbetena påbörjades.

Om kontrollansvarig krävs enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska intyget lämnas av certifierad kontrollansvarig. Är det små ändringar som inte kräver kontrollansvarig kan intyget lämnas av byggherren eller en besiktningsman.

- Byggnadsnämndens slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen eller ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag.
- Om ett slutbesked inte behövs, ett intyg om när byggnadsprojektet färdigställdes och att det är utfört i enlighet med de förutsättningar som låg till grund för beslutet om stöd.

Överkompensation

Det statliga stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer 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. Länsstyrelsen ska därför kontrollera att det statliga stödet inte kommer att överstiga den totala produktionskostnaden för ny- eller ombyggnad eller anpassning av bostadslägenheter och gemensamma utrymmen.

Överstiger stödet den totala produktionskostnaden ska stödbeloppet räknas ner så att det motsvarar den totala produktionskostnaden.

Förbindelse under åtta år

Mottagaren av stödet för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer eller hyresbostäder till äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden ska förbinda sig att under minst åtta år från det att stödet betalats ut

- upplåta de bostadslägenheter och utrymmen som stödet avser för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades
- inte överlåta den eller de byggnader som innehåller bostadslägenheterna eller utrymmena till någon som avser att använda dem för annat ändamål eller med andra villkor än de villkor som förutsattes när stödet beviljades
- vid en överlåtelse, i överlåtelseavtalet ange att bostadslägenheterna och utrymmena har anordnats med statligt stöd enligt förordningen (2016:848) och att de inte får användas för annat ändamål eller upplåtas med villkor som avviker från förordningen och att köparen vid en eventuell framtida överlåtelse inom åttaårsperioden ska ange samma information.

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 åtta år räknat från utbetalningsbeslutet.

Återkrav

Utbetalat stöd kan återkrävas helt eller delvis om

- den som sökt eller tagit emot stödet genom oriktiga uppgifter eller på annat sätt orsakat att stödet har lämnats felaktigt eller med för högt belopp
- stödet av annan orsak lämnats felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren skäligen borde ha insett detta
- bostäderna används för annat ändamål eller med andra villkor än som följer av stödbeslutet
- villkoren för stödet 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 åttaårsperioden 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.

Stödet ska följas upp och utvärderas av länsstyrelsen och Boverket. Det är därför ett krav att du lämnar de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av stödberättigade åtgärder.

DEM 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
E-post: 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.