

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande;

Utkom från trycket
den 14 november 2016

beslutade den 14 november 2016.

Boverket föreskriver följande med stöd av 30 § förordningen (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.

Inledning

1 § Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd till förordningen (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer och exempel på tillämpningen av föreskrifterna i denna författning och i förordningen. De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text.

Termer och begrepp som inte särskilt definieras i denna författning används i samma betydelse som i förordningen.

Projektets påbörjande

2 § Med tidpunkten för påbörjande avses i fråga om nybyggnad och tillbyggnad 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 i fråga om ombyggnad den tidpunkt då rivnings- eller röjningsarbete påbörjas. Byggnadsarbetena ska dock inte anses påbörjade, om endast mindre rivningsarbeten utförts för att undersöka byggnadens skick inför ombyggnaden.

Ansökan om stöd

3 § Ansökan om stöd ska vara skriftlig och göras på blankett som Boverket har fastställt. Sökanden eller behörig företrädare för sökanden ska underteckna blanketten och lämna de uppgifter som anges. Till ansökan ska bifogas följande handlingar:

1. Nödvändiga behörighetshandlingar.
2. Beslut om bygglov som fått laga kraft.
3. Uppgifter om byggnadens plan- och höjdläge, huvudmått, våningsantal och antalet lägenheter (situationsplan).

4. Skalenliga eller måttsatta ritningar över byggnadens planer och sektioner som visar byggnadens utformning samt avsedd användning av lokaler och gemensamhetsutrymmen, beräkningar och beskrivningar.

5. Handling som styrker kravet i 8 § 8 förordningen 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.

4 § Om ett byggnadsprojekt avser flera etapper och sökanden begär att skilda beslut om stöd fattas, får länsstyrelsen handlägga varje etapp som ett projekt. Ansökan om stöd ska då göras för varje etapp.

Principer för förmedling av bostäder

5 § Vid tillämpningen av 9 § 1 förordningen ska följande hushåll ges företräde:

1. Hushåll som av ekonomiska skäl har bäst behov av en bostad till rimlig hyra.
2. Hushåll som av särskilda skäl behöver en bostad till rimlig hyra.

Företräde ges under förutsättning att hushållet har den nödvändiga betalningsförmåga som krävs enligt 6 § denna författning.

Stödmottagarens förmedlingsprinciper ska vara tydliga och lätt tillgängliga för bostadssökande.

Lokala behov och förutsättningar ska beaktas när principerna om förmedling fastställs.

6 § Vid förmedlingen av hyresbostäder och bostäder för studerande ska en stödmottagare 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.

Allmänt råd

För att fastställa vad ett hushåll behöver ha kvar att leva på kan det av Kronofogdemyndigheten fastställda förbehållsbeloppet tillämpas. Förbehållsbeloppet fastställs årligen genom Kronofogdemyndighetens föreskrifter om bestämmande av förbehållsbeloppet vid utmätning av lön m.m. Till disponibla medel bör räknas även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg.

Fastställelse av stödbelopp och kontroll av överkompensation

7 § Vid fastställelse av stödbelopp enligt 11–14 §§ förordningen ska länsstyrelsen kontrollera att stödet enligt 15 § förordningen inte kommer att överstiga nettokostnaden inklusive en rimlig vinst för att anordna och tillhandahålla bostäderna på de villkor som följer av förordningen eller ett beslut som meddelats med stöd av förordningen. Överstiger stödet nettokostnaden ska stödbeloppet räknas ner så att det motsvarar nettokostnaden.

Vid fastställelse av stödbelopp ska den kalkylmetod som anges i tredje och fjärde styckena användas.

En investeringskalkyl görs för byggnaden, där kostnaderna består 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. Om nuvärdesberäkningen leder till ett positivt värde ska stödbeloppet räknas ner så att nuvärdet är lika med noll.

Ansökan om utbetalning

8 § Ansökan om utbetalning ska vara skriftlig och göras på blankett som Boverket har fastställt. Sökanden eller behörig företrädare för sökanden ska underteckna blanketten och lämna de uppgifter som anges. Till ansökan om utbetalning ska bifogas följande handlingar:

1. Nödvändiga behörighetshandlingar.
2. Intyg om när byggnadsprojektet påbörjades. Intyget ska lämnas av certifierad kontrollansvarig.
3. Byggnadsnämndens slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) eller ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag.
4. Relationshandlingar för projektet dvs. handlingar som visar projektets aktuella utseende och utformning efter beslut och revideringar.
5. 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.
6. Energideklaration.
7. Ett godkännande för F-skatt eller motsvarande för de entreprenörer och leverantörer av byggelement som anlåtats vid genomförandet av projektet.
8. Intyg från minst en av de entreprenörer som anlåtats att denne medverkat till utbildning av yrkesarbetande genom mottagandet av lärlingar.
9. En redovisning på vilka grunder och hur lägenheterna kommer att förmedlas.

-
1. Denna författning träder i kraft den 15 november 2016.
 2. Författningen tillämpas även på byggnadsprojekt som har påbörjats före ikraftträdandet, dock tidigast den 25 mars 2015.
 3. Författningen upphör att gälla vid utgången av februari månad 2017.
 4. Den upphävda författningen ska dock fortsätta att gälla för stöd om en ansökan om stöd lämnas in till länsstyrelsen senast den 28 februari 2017

På Boverkets vägnar

JANNA VALIK

Ingrid Birgersson