



Förordning om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande;

utfärdad den 29 september 2016.

Regeringen föreskriver följande.

Förutsättningar för stöd

1 § Stöd enligt denna förordning får, i mån av tillgång på medel, lämnas för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.

Stödet lämnas i enlighet med kommissionens beslut 2012/21/EU av den 20 december 2011 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Stödet lämnas till fastighetsägare, tomträttshavare eller någon som anordnar bostäder på ofri grund.

2 § Stöd får lämnas

1. för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist,

2. för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller

3. om det, i en kommun som inte har befolkningstillväxt, finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

3 § Stöd får lämnas för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder som är avsedda för permanent bruk och självständigt boende som garanteras genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet eller hyresavtal om kooperativ hyresrätt.

Stöd får lämnas för bostäder för studerande och bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation även om hyresavtalen för bostäderna innehåller begränsningar i besittningsskyddet.

Stöd får lämnas för bostäder som inryms i småhus eller flerbostadshus.

4 § Stöd får lämnas enbart till bostäder som anordnas genom nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av hel eller del av byggnad som inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren.

5 § Ett byggnadsprojekt, genom vilket bostäder anordnas enligt 4 §, anses vara påbörjat när byggnadsarbetet har påbörjats. Med byggnadsarbete avses vid nybyggnad och tillbyggnad grundläggningsarbete och vid ombyggnad rivnings- eller röjningsarbete.

Ett byggnadsprojekt anses färdigställt när det finns ett slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) eller ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag.

6 § Stödet beräknas på

1. boarea, och
2. areor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation.

7 § Vid prövning av frågor om stöd indelas landet i följande regioner:

1. Stockholmsregionen, som utgörs av kommunerna i Stockholms FA-region, utom de kommuner som gränsar mot kommuner utanför regionen,
2. regionen kommuner nära Stockholm, som utgörs av de kommuner i Stockholms FA-region som gränsar mot kommuner utanför regionen,
3. Göteborgsregionen, som utgörs av kommunerna i Göteborgs FA-region,
4. Malmöregionen, som utgörs av kommunerna i Malmös FA-region,
5. regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, som utgörs av kommuner som årligen ökat befolkningsmässigt under de senaste tre till fem åren med sammantaget minst fem procent,
6. regionen övriga stora kommuner, som utgörs av de kommuner utanför Stockholms, Göteborgs respektive Malmös FA-region som har fler än 75 000 invånare och som inte ingår i någon av ovanstående regioner, och
7. regionen övriga landet.

Med FA-region avses den indelning av Sverige i funktionella analysregioner som Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser beslutar om.

8 § Stöd får lämnas om

1. en ansökan enligt 16 § avser ett byggnadsprojekt som påbörjats enligt 5 § senast den 28 februari 2017,
2. projektet kommer att färdigställas inom två år från den dag det påbörjats,
3. projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa rimliga boendekostnader genom att normhyran per kvadratmeter boarea per år inklusive, i förekommande fall, bostadens andel i sådana areor för gemensamma aktiviteter som avses i 6 § 2 vid tillträdet inte får överstiga
 - a) 1 450 kronor i Stockholmsregionen,
 - b) 1 350 kronor i regionen kommuner nära Stockholm, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, i regionen övriga stora kommuner samt, utanför Stockholmsregionen, för bostäder för studerande, eller
 - c) 1 300 kronor i övriga fall,
4. den i 3 angivna hyran, när det är fråga om kooperativ hyresrätt, även omfattar värdet av hyresgästens egen insats,
5. projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande genom att byggnaden har låg energianvändning, motsvarande högst 88 procent av vad som den 29 september 2016 följer av föreskrifter om byggnaders specifika energian-

vändning som Boverket har meddelat med stöd av 10 kap. 3 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338),

6. projektet innehåller en blandning av lägenhetsstorlekar, med minst en lägenhet med tre eller fler rum och kök,

7. den som utför arbetet medverkar till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn genom aktiv samverkan med relevanta gymnasieskolor och Arbetsförmedlingen samt genom att ta emot lärlingar i färdigutbildning,

8. den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal,

9. den som utför arbetet eller tillverkar byggelement är godkänd för F-skatt eller, i fråga om utländska företagare eller företag, visar upp ett intyg eller någon annan handling som visar att företagaren eller företaget i sitt hemland genom registrering eller på annat sätt genomgår motsvarande kontroll i fråga om skatter och avgifter,

10. projektet har beviljats bygglov som fått laga kraft, och

11. byggnaden kommer att uppfylla de krav på permanentbostäder som följer av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Första stycket 6 tillämpas inte i fråga om bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation eller om det aktuella byggsystemet inte medger den eftersträlvade blandningen av lägenhetsstorlekar.

Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i ett enskilt fall besluta om undantag från första stycket 2, 3, 6 och 7.

9 § Stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att under femton års tid från det att ett utbetalningsbeslut enligt 18 § har fattats

1. när det gäller bostäder enligt 2 § 1 och 3, 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 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, företräde vid förmedlingen av bostäder ges till hushåll som mest behöver en bostad till rimlig hyra,

2. ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi och inte tillämpa andra inkomstkrav än vad som följer av föreskrifter som har meddelats av Boverket med stöd av 30 §,

3. använda bostäderna för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades,

4. 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,

5. vid en överlåtelse, i överlåtelseavtalet ange att bostäderna har anordnats med stöd enligt denna förordning och att de inte får användas för annat ändamål eller upplåtas på villkor som avviker från denna förordning eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen och att köparen vid en eventuell framtida överlåtelse inom femtonårsperioden ska ange samma information, och

6. 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 och därefter inte ökar mer än hyrorna i

genomsnitt på orten eller, om det är fråga om kooperativ hyresrätt, 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.

När det är fråga om kooperativ hyresrätt ska vad som anges i första stycket 1 gälla för kooperativets kösystem.

Om bostäderna uppförs med tidsbegränsat bygglov, ska den tidsperiod som avses i första stycket i stället motsvara bygglovets längd.

10 § Stöd får inte lämnas till företag i svårigheter som uttrycket definieras i punkt 20 i Europeiska kommissionens meddelande om riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter.

Stödets storlek

11 § Stöd får lämnas med

1. högst 6 600 kronor per kvadratmeter boarea i Stockholmsregionen,
2. högst 5 300 kronor per kvadratmeter boarea i regionen kommuner nära Stockholm, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktigt befolkningsökning, i regionen övriga stora kommuner samt, utanför Stockholmsregionen, för bostäder för studerande, och
3. högst 3 800 kronor per kvadratmeter boarea i övriga fall.

För ytor upp till och med 35 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas högsta stödbelopp enligt första stycket. För ytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas stöd med 50 procent av stödbeloppet enligt första stycket. För ytor därutöver lämnas inget stöd.

12 § För areor för gemensamma aktiviteter enligt 6 § 2 lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbelopp enligt 11 § första stycket.

13 § Om ett byggnadsprojekt medför en energianvändning motsvarande högst 56 procent av vad som krävs för byggnaders specifika energianvändning den 29 september 2016, ska stödbeloppen enligt 11 § höjas med 75 procent.

14 § Om bostäder anordnas med tidsbegränsat bygglov, ska stödet enligt 11–13 §§ reduceras proportionellt efter bygglovets längd i förhållande till den femtonårsperiod som avses i 9 § första stycket.

15 § Stöd enligt 11–14 §§

1. får inte överstiga nettokostnaden inklusive en rimlig vinst för att anordna och tillhandahålla bostäderna på de villkor som följer av denna förordning eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen, och
2. ska beräknas med iakttagande av vad som föreskrivs i artikel 5 i kommissionens beslut 2012/21/EU.

16 § En ansökan om stöd ska vara skriftlig och ges in till länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

Beslut om stöd

17 § Länsstyrelsen prövar frågor om stöd. Ett beslut om stöd ska innehålla uppgifter om det preliminära stödbeloppet och det datum som byggnadsprojektet ska vara färdigställt.

Ett beslut om stöd får förenas med de övriga villkor som krävs för att syftet med stödet ska tillgodoses.

Utbetalning av stöd

18 § När ett byggnadsprojekt är färdigställt ska länsstyrelsen, efter särskild ansökan, fatta ett utbetalningsbeslut i vilket stödets storlek slutligt bestäms. En sådan ansökan ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter det att projektet färdigställts eller, om ett projekt färdigställts innan beslut om stöd enligt 17 § har fattats, inom två månader från dagen för det beslutet.

Stödet ska betalas ut till den som vid tidpunkten för länsstyrelsens utbetalningsbeslut är antecknad i fastighetsregistret som lagfären ägare, tomträttshavare eller ägare av byggnad som inte tillhör fastighetsägaren.

19 § När det gäller bostäder för studerande enligt 2 § 2 får, efter särskild ansökan, ett utbetalningsbeslut fattas innan förutsättningarna i 18 § första stycket är uppfyllda. Sådant förskott får avse högst halva det preliminära stödbeloppet. Vid förskott ska 18 § andra stycket tillämpas.

20 § Länsstyrelsen ska sända ett utbetalningsbeslut enligt 18 § första stycket till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att bostäder i fastigheten har anordnats och tillhandahålls med stöd av denna förordning. Inskrivningsmyndigheten ska underrätta lagfären ägare eller tomträttshavaren om att en sådan anteckning har gjorts.

En sådan anteckning får, på inskrivningsmyndighetens eget initiativ eller på begäran av lagfären ägare eller tomträttshavaren, tas bort femton år från det att ett utbetalningsbeslut enligt 18 § första stycket har fattats. Om bostäder anordnats med tidsbegränsat bygglov, får anteckningen tas bort när bygglovet löpt ut.

21 § Boverket betalar ut stöd enligt denna förordning.

22 § Stöd enligt denna förordning får inte betalas ut till ett företag som är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

Tillsyn och uppgiftsskyldighet

23 § Länsstyrelsen ska följa upp och utvärdera den tjänst som stöd har lämnats för och utöva tillsyn över att villkoren för stödet följs.

24 § Den som har ansökt om eller tagit emot stöd ska på begäran lämna de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av den tjänst som stöd har lämnats för. I detta ingår att lämna de underlag som behövs för att Sverige ska kunna fullgöra sådana skyldigheter som följer av kommissionens beslut 2012/21/EU.

Återbetalningsskyldighet

25 § En stödmottagare är återbetalningsskyldig om

1. den som har sökt eller tagit emot stöd genom att lämna oriktiga uppgifter har förorsakat att stödet beviljats felaktigt eller med för högt belopp,

2. stödet av något annat skäl har beviljats felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren borde ha insett detta,

3. bostäderna används för annat ändamål eller på andra villkor än som följer av denna förordning eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen, eller

4. villkoren för stödet i något annat avseende inte har följts.

Vid tillämpningen av första stycket 3 ska återbetalning ske av den del av stödet som proportionellt hänförs till tiden från det att bostäderna började användas för annat ändamål eller på andra villkor än som följer av denna förordning eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen till och med att femtonårsperioden enligt 9 § första stycket eller den period som följer av 9 § tredje stycket löper ut. Detta ska gälla även om stödmottagaren under perioden har överlåtits den byggnad eller de byggnader med bostäder för vilka stöd har lämnats och den nya ägaren använder bostäderna för annat ändamål eller på andra villkor än som följer av denna förordning eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen.

26 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig enligt 25 §, ska länsstyrelsen besluta att helt eller delvis kräva tillbaka stödet.

Ett beslut om återkrav ska fattas inom femton år från det att ett utbetalningsbeslut enligt 18 § har fattats.

27 § Om en stödmottagare inte är berättigad till ett stödbelopp och detta ska betalas tillbaka, ska ränta tas ut enligt räntelagen (1975:635). Om det finns särskilda skäl, får räntekravet sättas ned.

28 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig eller skyldig att betala ränta enligt denna förordning, får ett krav på återbetalning av stöd och på ränta räknas av mot annan utbetalning av stöd enligt förordningen.

Överklagande

29 § Länsstyrelsens beslut enligt denna förordning får överklagas till Boverket.

I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut av Boverket än beslut i överklagade ärenden enligt 18, 19, 22 eller 28 § får dock inte överklagas.

30 § Boverket får meddela föreskrifter om verkställigheten av denna förordning.

Boverket ska senast den 31 januari vartannat år, med början 2018, lämna sådana uppgifter till regeringen som kan behöva rapporteras enligt artikel 9 i kommissionens beslut 2012/21/EU.

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

På regeringens vägnar

PETER ERIKSSON

Magnus Corell
(Näringsdepartementet)

