

Kortvarigt räntestödslån för
byggande av hyreshus

SÖKANVISNING

2021



Innehåll

Inledning	3
1 Ansökningstider.....	4
2 Grunder att beakta vid långivning	5
2.1 Regionala grunder för användning.....	5
2.2 Övriga grunder.....	5
2.3 Allmänna förutsättningar för godkännande som räntestödslån	6
2.4 Bassjälvriskräntan som inverkar på räntestödets storlek..	6
2.5 Villkor för godkännande som räntestödslån (räntestödslåntagare).....	7
2.6 Räntestödslånets storlek.....	8
2.7 Bindande initialhyra	8
2.8 Användnings- och överlåtelsebegränsningar	10
3 Projektbehandlingen på ARA	11
4 Ansökan om villkorlig reservering för år 2022	12
BILAGA 1. Kommunerna i tillväxtregionerna.....	14
BILAGA 2. Anvisningar och blanketter.....	16

**Sökanvisning 2021:
Kortvarigt räntestödslån för
byggande av hyreshus**

Publicerad: 15.2.2021

Dnro: ARA-00.01.01-2021-15

Finansiering- och utvecklingscentralen
för boendet (ARA)

Inledning

Denna sökanvisning gäller anhängiggörande av ansökningar om räntestöd som är förenliga med lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016).

Räntestödet varar i tio år, men på ansökan kan ARA förlänga lånetiden med tio år i taget högst två gånger.

De i sökanvisningen nämnda **blanketterna** för kortvarigt räntestöd finns på sidan ara.fi/blanketter. Med sökfunktionen på sidan kan man söka blanketter bland annat på namnet eller blankettnumret, t.ex. "ARA 64_la".

Utöver denna nya sökanvisning om kortvarigt räntestöd för byggande av hyreshus är det bra om sökanden även läser ARAs guide för aktörer som har beviljat kortvarigt räntestödslån och ARAs guide för byggherrar och planerare samt tillämpliga delar av andra allmänna anvisningar om förfarandet vid projektbehandling på ARA.

Dessa finns på ARAs webbplats: ara.fi/guider

Dispositionsplanen år 2021 för fullmakterna att godkänna räntestödslån och borgenslån för bostäder (Statsrådet, 21.1.2021) finns på ara.fi/finansiering.

1 Ansökningstider

Ansökningstid för räntestödslån är kontinuerlig, men ARA behandlar ansökningar bara på vissa tidpunkter under åren.

Sökanden lämnas in ansökningarna om godkännande av kortvarigt räntestöd för byggnadslån till ARAs registratorskontoret. Ansökningstid för 2021 har redan slutit (31.12.2020). ARA ska avge **belåningsgrunder med beaktande av** nya beslut om villkorlig reservering för kortvarigt räntestödslån under **februari och mars 2021** för ansökningar som har skickat till ARAs registratorskontor senast 31.12.2020.



Ansökningar som skickas till ARA under år 2021 ska antagligen behandlas i början av år 2022.

ARA hör **den kommun där projektet är beläget i** angående ansökan. Sökanden kan på eget initiativ skaffa kommunens utlåtande om projektet innan ansökan om räntestöd lämnas till ARA.

Endast byggnadslån som beviljats för **nybyggnad av ett hyreshus** kan godkännas som räntestödslån. Med statliga medel kan räntestöd betalas och statsborgen beviljas för lån som beviljats av kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) för nybyggnad av hyreshus (*räntestödslån*).

Med nybyggnad avses i det här sammanhanget också det att användningsändamålet för en annan byggnad än en bostadsbyggnad, eller en betydande del av en sådan byggnad, **ändras så att den används som hyresbostad**. Räntestödda objekt kan bara omfatta vanliga hyresbostäder som inte är avsedda för specialgrupper.

2 Grunder att beakta vid långivning

2.1 Regionala grunder för användning

Nyproduktionen av bostäder koncentreras:

- i huvudsak till större tillväxtcentra, särskilt i Helsingforsregionen
- till produktion av bostäder, som till sin livscykeekonomi är förmånliga och energisnåla, i de snabbast växande centrumen, särskilt i Helsingforsregionen
- till ett område som genom kompletteringsbyggande för samman den befintliga samhällsstrukturen (särskilt områden som stöder sig på spårtrafiken)
- bara till områden där det länge funnits ett behov av billiga bostäder
 - med beaktande av områdets framtida befolkningsutveckling och bostädernas användningsgrad
- till tillväxtområden, där utbudet på bostäder inte motsvarar efterfrågan.

2.2 Övriga grunder

ARA betonar projekt som genomförs med konkurrens.

Priset för projekt som byggs på förhandlingsentreprenad måste vara lägre än för entreprenadutsatta projekt som motsvarar till kvalitet och övriga egenskaper.

Tillgängligheten, dvs. att det inte ska finnas rörelsehinder, accentueras i bostadsproduktionen.

I bostäderna som ska byggas tas indelningen av lägenhetstyper i beaktande enligt den långsiktiga efterfrågan på bostäder

I nybyggen främjas mångsidig användning av olika byggnadsmaterial, särskilt i produktionen av bostadshöghus.

Utöver investeringskostnaderna tas även de faktorer som påverkar byggnadens livscykelkostnader i beaktande.

2.3 Allmänna förutsättningar för godkännande som räntestödslån

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Räntestödda hyresbostäderna ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med hänsyn till boendemiljön, och bygg- och boendekostnaderna ska vara skäliga.

Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte ARA av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Som räntestödslån kan godkännas endast konkurrensutsatt lån, om inte

ARA av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Bestämmelser om skyldigheten för en upphandlingsenhet enligt lagen om offentlig upphandling (348/2007) att konkurrensutsätta en upphandling finns i den lagen.

2.4 Bassjälvriskräntan som inverkar på räntestödets storlek

För den del av bassjälvrisk som överskrider betalas räntestöd enligt de låneslagsspecifika tabellerna i form av en procentandel som sjunker för varje år. Av kortvarigt räntestöd för byggnadslån för ett hyreshus ska låntagaren som bassjälvrisk betala 2,5 %.

Om den årliga ränta som uppbärs för räntestödslånet efter det att byggnaden färdigställts överstiger beloppet av bassjälvrisk, betalas årligen i räntestöd 75 % av den överstigande delen. Räntestöd kan betalas till dess att tio år har förflutit från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om ARA på ansökan förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån och den årliga räntan överstiger bassjälvrisk, betalas årligen i räntestöd 25 % av den överstigande delen under högst tio år.

Betalningen av räntestödet börjar först efter att hyreshuset har färdigställts, när ARA har fattat **beslutet om justering** av det slutliga godkännandet av räntestödslånet. Räntestöd betalas inte för byggnadstiden.

2.5 Villkor för godkännande som räntestödslån (räntestödslåntagare)

Ett lån kan godkännas som räntestödslån när låntagaren är ett aktiebolag som ARA godkänner som räntestödslåntagare och:

- 1) vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut hyresbostäder som avses i denna lag;
- 2) som med fog kan antas bedriva långsiktig uthyrning av bostäder, och
- 3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet.

Som låntagare för ett räntestödslån kan godkännas också ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag vars aktier ägs av ett **aktiebolag** som beskrivs i ovanför punkten 1 och som bedriver uthyrningsverksamhet av de bostäder som ägs av låntagarbolaget på basis av den besittningsrätt till lokalerna som anknyter till äganderätten till aktier i låntagarbolaget. En fysisk person får inte äga räntestödslåntagaren.

Låntagaren förutsätts inte iaktta bestämmelserna om allmännyttighet som ingår i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Allmännyttiga sammanslutningar som avses i 5 § i räntestödslagen och som får långvarigt räntestödslån kan emellertid också grunda ett bolag som får kortvarigt räntestöd. Ett sådant bolag faller utanför tillämpningsområdet för bestämmelserna om allmännyttighet.

2.6 Räntestödslånets storlek

Ett räntestödslån får uppgå till minst 80 % och högst 95 % av objektets godkända byggnadskostnader. Som byggkostnader kan godtas också skäliga kostnader för anskaffning av tomt och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten, samt skäliga kostnader för rivning av en byggnad som finns på byggplatsen för huset, om objektets räntenivå förblir skälig.

En av kommunen ägd tomt kan överlåtas eller hyras under marknadspriset. Differensen mellan marknadspriset och det lägre så kallade ARA-priset kan betraktas som ett stöd i anslutning till kortvarigt räntestöd som betalas för produktionen av en tjänst som gäller det allmänna ekonomiska intresset och där det är kommunen som beviljar stödet i stället för ARA. Om ett sådant kopplat stöd beviljas bör man säkerställa att stödet inte "rinner ut" som ett verksamhetsbidrag för annan än social bostadsproduktion. Därför bör det i ett avtal om överlåtelse eller hyra av en tomt till exempel tas in ett villkor om att differensen mellan marknadspriset och ARA-priset ska betalas till kommunen när räntestödslånetiden gått ut eller så kommer tomthyran att stiga till marknadshyrenivå.

Om överlåtelse och arrende av en fastighet som ägs av kommunen bestäms i 130 § i kommunallagen (410/2015). Rätten till statsstöd i en sådan situation beskrivs närmare i detaljmotiveringarna till paragrafen i regeringens proposition till riksdagen med förslag till kommunallag (RP 268/2014 rd).

En överlåtelse av en tomt som ägs av kommunen är en sak mellan kommunen och den som övertar tomten. ARA ska emellertid vid godkännandet fästa särskild uppmärksamhet vid att boendekostnaderna i det objekt som ska belånas hålls skäliga.

2.7 Bindande initialhyra

Den **bindande initialhyran** som i beslutet om godkännande av räntestödslån fastställts av ARA får justeras så, att den årliga justeringen grundar sig på den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter.

Aktieägarens självfinansieringsandel och avsättning för kommande utgifter

I den bindande initialhyra som tas ut av hyresgästerna inkluderas en skälig avkastning på de medel som aktieägaren har placerat och poster som avsätts för de i lagen tillåtna utgifterna.

ARA fastställer **storleken på aktieägarens självfinansieringsandel** och **storleken på räntan** som får tas ut på finansieringsandelen via hyrorna. Dessutom fastställs en **skälig avsättning** för framtida kostnader i anslutning till ombyggnad, underhåll och skötsel. Vid fastställandet av räntan på självfinansieringsandelen fäster ARA särskild uppmärksamhet vid att räntan inte höjer initialhyrorna för bostäderna till en nivå som är högre än vad som är skäligt.

Räntan på en självfinansieringsandel som en aktieägare har placerat i ett objekt kan vara högst sex procent. Räntan kan bara beräknas på de medel på villkor för eget kapital som ägaren de facto har placerat i låntagarbolaget eller på det långfristiga lån som ägaren har gett för detta ändamål för hela den tid som lånet utgör räntestödslån.

Belopp av avsättningen för kommande utgifter per månad kan vara högst tre tiotusendelar av de godkända byggnadskostnaderna per bostads kvadratmeter.

Hyror kan inte jämnas ut mellan olika objekt

Om låntagarbolaget äger flera objekt, ska bolagen bokföra uthyrningen av hyresbostäder som avses i denna lag separat från de övriga uthyrningsverksamheterna. Objektet som ska belånas får inte ha affärslokaler annat än i undantagsfall baserat på planbestämmelser.

Hyrorna i enskilda räntestödsobjekt får inte jämnas ut. De ska betraktas som fristående hyresbestämningenheter.

Årlig justering av initialhyran som tillåts hyresvärden

I lånebeslutet godkänner ARA en bindande initialhyra som kan justeras en gång per år utifrån den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter. Genom att hålla fastighetens underhållskostnader

skäliga kan det till låntagarbolaget inflyta medel som bolaget till exempel kan använda för extra amorteringar. Detta motiverar hyreshusens ägare till god fastighetshållning.

Ändring av initialhyran i exceptionella situationer

Amorteringsprogrammet, räntan eller de andra lånevillkoren kan ändras under lånetiden om det finns grundad anledning för en ändring och ändringen godkänns av ARA. Ändringar kan också godkännas till exempel om låntagarens årliga låneskötselutgifter ändras avsevärt under lånetiden av orsaker som beror på finansmarknaden eller av låntagarspecifika orsaker. Exempelvis om boendekostnaderna för räntestödda bostäder på grund av amorteringar som bestämts i statsrådets förordning blir större än boendekostnaderna för andra bostäder i området som har ett motsvarande bruksvärde, kan låntagaren och lånebeviljaren med ARAs samtycke avtala om att kapitalutgiften för lånet är mindre än den kapitalutgift som bestämts genom förordningen.

2.8 Användnings- och överlåtelsebegränsningar

Hyran (den bindande initialhyran), **grunderna för valet av hyresgäster** och **överlåtelsebegränsningar** har fastställts för räntestödsobjekt. Överlåtelsepriset är fritt men överlåtelsen förutsätter ARAs namngivningsbeslut.

Begränsningarna som gäller användningen av räntestödshyresbostäder samt överlåtelse av aktier i räntestödshyreshuset, låntagaren och det bolag som äger låntagaren upphör när det har förflutit tio år sedan lånet godkändes som räntestödslån. Begränsningens varaktighet och betalningen av räntestödet börjar först efter att **hyreshuset har färdigställts**, när ARA har fattat beslutet om justering av det slutliga godkännandet av räntestödslånet. Begränsningarna tillämpas trots återbetalning av lånet i förtid.

Förlängning av lånetiden efter 10 och 20 år

ARA kan på ansökan förlänga den tid som lånet utgör räntestödslån med tio år i sänder högst två gånger, om låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. När den tid som lånet utgör räntestödslån förlängs, förlängs begränsningstiden på motsvarande sätt som lånetiden och den bindande initialhyran fastställs på nytt.

Låntagaren ska lämna in en ansökan om förlängning av räntestödslånetiden till ARA senast sex månader innan räntestödslånetiden går ut, om sökanden vill förlänga räntestödslånetiden och statens fyllnadsborgen efter 10 år och statens fyllnadsborgen även efter 20 år.

Särskilda villkor om markarrendeavtal

Om objektet för räntestödslånet är beläget på arrenderad mark ska arrenderätten kunna överföras på en tredje part utan att höra markägaren. Ett lån kan godkännas som ett räntestödslån bara om uppsägning av arrendeavtalet under räntestödslånetiden har förbjudits i arrendeavtalet och den återstående arrendetiden är minst 15 år.

Oms ARA på ansökan förlänger räntestödslånetiden ska markarrendeavtalet vara i kraft fem år längre än räntestödslånetiden.

3 Projektbehandlingen på ARA

Vid projektbehandlingen av kortvariga räntestöd för byggnadslån iakttas tillämpliga delar av ARAs förfaranden för normala räntestödshyresbostäder.



Med varje beslut får stödmottagaren anvisningar och information om vilka handlingar som behövs i nästa fas av ansökningsprocessen.

Processen omfattar följande faser:

- 1) Val av ansökningar och projekt (*villkorlig reservering*)
- 2) Beslut om godkännande av byggnadsplaner och -kostnader (*s.k. delbeslut*)
- 3) Finansieringsbeslut (beslut om räntestödslån)
- 4) Justering av delbeslutet och finansieringsbeslutet (*justeringsbeslut*).



4 Ansökan om villkorlig reservering för år 2022

(Fasen 1: Val av ansökningar och projekt)

Ansökningstid:	Kontinuerlig.
Ansökan:	Lämnas till ARA. ARA begär kommunens utlåtande om ansökan eller sökanden kan på eget initiativ skaffa kommunens utlåtande om ansökan i förväg.
Behandling:	Ansökan skickas till ARA under år 2021 behandlas antagligen i början av året 2022.



Sökanden lämnar in ansökningshandlingarna till ARA, som behandlar ansökan utgående från de preliminära planerna och beräkningarna och efter prövning kan ge villkorlig reservering för räntestödslån.

Blanketter och bilagor som behövs vid ansökan

- Ansökan (blankett ARA 64_la)
[Gå till blankettens ARA 64_la sidan i ara.fi](#)
- Budget/beräkning av initialhyran (blankett ARA 95_la)
[Gå till blankettens ARA 95_la sidan i ara.fi](#)
- Detalj- eller byggnadsplan med planbestämmelser över tomten samt utredning om beredskap att ordna kommunaltekniken
- Dispositionsplan för tomten (1:500 eller 1:200)
- Rumsdisponeringsprogram
- Beräkning över riktkostnader.

Aktuella blankettversioner finns på ARAs webbplats: www.ara.fi/blanketter

BILAGA 1. Kommunerna i tillväxtregionerna

Helsingforsregionens MBT-kommunerna

- Helsingfors
- Esbo
- Vanda
- Grankulla
- Hyvinge
- Träskända
- Kervo
- Kyrkslätt
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Borgnäs
- Sibbo
- Tusby
- Vichtis.

Tammerforsregionens MBT-kommunerna

- Tammerfors
- Kangasala
- Lembois
- Nokia
- Birkala
- Vesilahti
- Ylöjärvi
- Orivesi.

Åboregionens MBT-kommunerna

- Åbo
- S:t Karins
- Lundo
- Masku
- Nådendal
- Pemar
- Reso
- Rusko
- Sagu
- Aura
- Mynämäki
- Nousis
- Pargas.

Uleåborgsregionens MBT-kommunerna

- Uleåborg
- Karlö
- Ijo
- Kempele
- Limingo
- Lumijoki
- Muhos
- Tyrnävä

Kommunerna utanför MBT-regioner

- Borgå
- Joensuu
- Jyväskylä
- Karleby
- Kuopio
- Lahtis
- Rovaniemi
- Seinäjoki
- Tavastehus
- Vasa.

BILAGA 2. Anvisningar och blanketter

ARAs anvisningar finns på ARAs webbplats www.ara.fi. Anvisningar om stöd finns i avsnitten om de olika stödformerna.

Kortvarigt räntestödslån: https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Langivning_for_nyproduktion/Kortvarigt_rantestodslan_f_or_hyreshus

Anvisningar för byggherrar: www.ara.fi/guider

Kvalitetsmål: ara.fi/sv-FI/Finansiering/Stodvillkor_och_rekommendationer

Anvisningar för långivning:

- nyproduktion: http://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Langivning_for_nyproduktion

Godkännande av planer och kostnader:

- blanketter och bilagor som behövs presenteras på den stödformens webbplats.

Produktkort på miljo.fi:

https://www.miljo.fi/sv-FI/Boende/Stod_for_boende/Information_till_kommunerna_om_stod_till_boende/Boende_produktkort