

# Guide för hyresbestämning för arava- och räntestödshyresbostäder

Giltig: fr.o.m. 7.5.2019



## INLEDNING

*Statligt stöd främjar produktionen av kvalitativa bostäder till skäliga priser och hyror. Stödets syfte är att bygga, anskaffa och bygga om hyresbostäder, vars hyresgäster väljs ut på sociala grunder. Bostäderna är avsedda för dem som har det största behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) beviljar statligt stöd till socialt grundad produktion av hyresbostäder, så kallad ARA-produktion. ARAs ledande princip är att varje människa har rätt till ett bra boende.*

ARA kan bevilja räntestödslån för byggande, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder. Räntestödslån är alltid förenade med en statlig borgen. Räntestödet regleras i räntestödslagen<sup>1</sup>. Räntestödslånet har ersatt de tidigare aravalånen.

Hyresbostäder som stöds i enlighet med aravalagen och räntestödslagen (ARA-hyresbostäder) omfattas av **användnings- och överlåtelsebegränsningar** som påverkar valet av hyresgäster, hyresbestämningen och överlåtelse av hyresbostäderna. Begränsningarna ska behålla hyresbostäderna i uthyrningsanvändning tillräckligt länge, hålla hyreskostnaderna skäliga och se till att bostäderna tilldelas de mest behövande hushållen.

En av de mest centrala begränsningarna är regleringen av hur hyrorna som tas ut av hyresgästerna ska bestämmas. Självkostnadsprincipen har införts för att säkerställa att hyrorna stannar på en skälig nivå. ARA övervakar bestämningen av självkostnadshyran och ser till att bestämmelserna om förfaringssätten i samband med bestämningen iakttas. De allmänna domstolarna ska bedöma om hyran för enskilda lägenheter är skälig.

I denna guide behandlas och regleras de begränsningar som gäller hyresbestämningen för ARA-hyresbostäder enligt självkostnadsprincipen. Guiden hänvisar till de lagar som ska iakttas och förevisar ARAs rekommendationer som ska styra den praktiska tillämpningen.

---

<sup>1</sup> Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)

# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>2</b>
<b>1 Självkostnadsprincipen och hyresbestämning</b>	<b>5</b>
1.1 Principerna för att upprätta en kalkyl över hyresbestämning	7
1.2 Utgifter som täcks med självkostnadshyra	9
1.3 Finansieringskostnader	10
Aravalån	10
Räntestödslån som godkänts före 1.1.2002	10
Räntestödslån som har godkänts efter 1.1.2002	11
Extra amorteringar	11
Självfinansieringsdelens storlek	12
<b>Praktiska exempel på självfinansieringsandelen</b>	<b>14</b>
1.4 Skötselkostnader	15
Förvaltningskostnader	16
Vattenavgifter och övriga bruksavgifter	16
Konkurrensutsättning	17
Årliga reparationer	18
1.5 Övriga utgifter	19
1.6 Täckning av skötsel- och finansieringsutgifter som beror på tomma lägenheter	19
1.7 Avsättning för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel	20
Maximibeloppet för avsättningar för räntestödslån som har godkänts 30.6.2018 eller tidigare	21
Medel som samlats in för avsättning och deras användning	22
1.8 Utjämning av hyror	24
Utjämning mellan objekt som hör till olika understödsklasser	26
Att beakta vid hyresbestämning för studentbostäder	26
1.9 Efterkalkyl och beaktande av över- eller underskott	27
Efterkalkyl vid primär uthyrning	28
1.10 Lägenhetsspecifik hyresbestämning (gradering)	29
1.11 Hyresavtalen	30
<b>2 Särskilda fall i hyresbestämningen</b>	<b>31</b>
2.1 Samfundets övriga verksamhet och skyldighet att ha separat redovisning	31
2.2 Affärslokaler	31
2.3 Tillfällig användning av hyresbostäderna för andra ändamål	32
2.4 Primära hyresförhållanden och hyresförhållanden i andra hand	32
Samfundens primära uthyrning och uthyrning i andra hand	33
Bostadslägenheter som hyresgästen hyr ut i andra hand	34
2.5 Kostnader för boenderådgivning och styrning av invånaraktiviteter	34
2.6 Hus som innehåller både hyres- och ägarbostäder (s.k. blandhus)	36
2.7 Kostnaderna för lägenhetsskyddsförsäkring	36
2.8 Garantiförsäkring	37

<b>3</b>	<b>HYRESBESTÄMNING FÖR OBJEKT SOM BEVILJATS INVESTERINGSUNDERSTÖD FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV</b>	<b>38</b>
3.1	Återbetalning av mervärdesskatt	39
3.2	Gemensamma utrymmen och serviceutrymmen	39
<b>4</b>	<b>Hyresbestämning för delägarbostäder</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Boendedemokrati i hyreshus</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Styrning och övervakning av självkostnadshyror</b>	<b>44</b>

**Guide för hyresbestämning för arava-  
och räntestödshyresbostäder**

Dnr: ARA-00.02.00-2019-15

Giltig fr.o.m. 7.5.2019

Finansierings- och utvecklingscentralen för  
boendet (ARA)

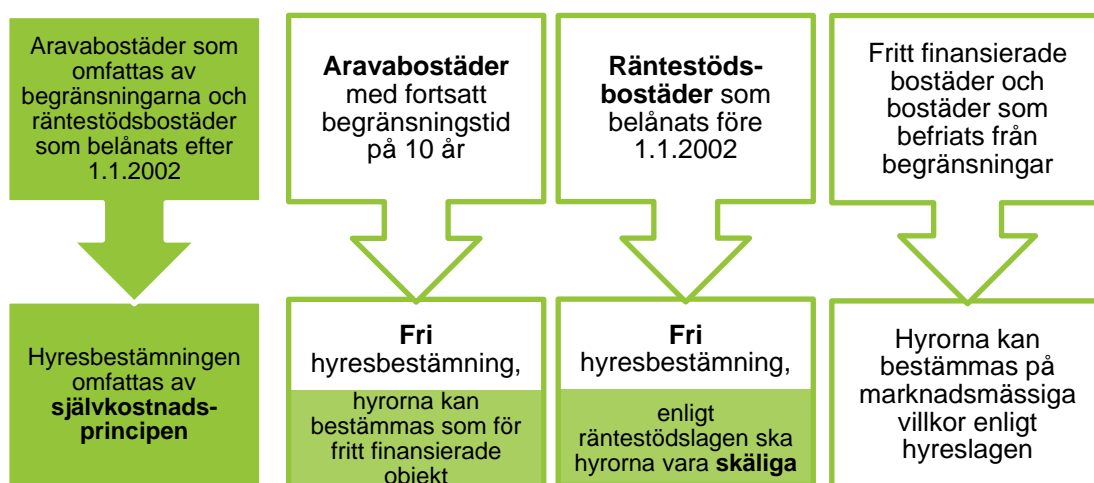
# 1 SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN OCH HYRESBESTÄMNING

*Hyresbestämning enligt självkostnadsprincipen säkerställer att det statliga stödet riktas till den stödbehövande, dvs. hyresgästen.*

Tillämpningen av **självkostnadsprincipen** vid hyresbestämning innebär att hyra för bostadslägenheten får tas ut av hyresgästerna till högst det belopp som utöver övriga intäkter behövs för finansieringen av bostäderna och lokaler i anslutning till dem som är avsedda för hyresgästernas användning samt utgifterna för god fastighetshållning. Självkostnadsprincipen iaktas under begränsningstiden som föreskrivs i lagen. Begränsningen för hyresbestämning av hyreshus upphör när det statligt understödda lånet har betalats tillbaka enligt lånevillkoren eller när lånetiden har löpt ut.

Begränsningstiden är beroende av när och för hur lång tid lånet har beviljats, och om det har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder. Huvudregeln är att användnings- och överlåtelsebegränsningar gäller i 40–45 år. Därefter tillämpas samma regler vid hyresbestämningen som i fritt finansierade hyresbostäder.

Skyldigheten att bestämma självkostnadshyran gäller inte hyresbostäder som är underställda så kallade fortsatta begränsningar, hyresbostäder som beviljats räntestödslån före 1.1.2002, hyresbostäder som beviljats s.k. kortvarigt räntestödslån eller fritt finansierade hyresbostäder.



Figur 1. Hyresbestämningen för hyresbostäder som beviljats lån vid olika tidpunkter.

Förtida återbetalning av arava- eller räntestödslånet innebär inte befrielse från begränsningarna som gäller för hyresbestämning eller andra användnings- och överlåtelsebegränsningar. Om arava(annuitets)lånet återbetalas i förtid anses likväl lånetiden vara 30 år från den ursprungliga tidpunkten då lånet beviljades med avseende på begränsningen av hyresbestämningen. Om räntestödslånet återbetalas i förtid upphör begränsningarna för hyresbestämning att gälla när 30 år har gått från att räntestödslånet beviljades.

Från och med 2017 kan samfund kontrollera objektspecifika begränsningstider genom ARAs e-tjänst. Vid behov ska det exakta datumet då begränsningarna

upphör att gälla specifika hyreshus som har beviljats aravalån fastställas i samarbete med Statskontoret.

Aravahyresbostäder för vilka självkostnadshyra gäller regleras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 7 §. Hyresbostäder som har beviljats räntestöd efter 1.1.2002 för vilka självkostnadshyra gäller regleras i räntestödslagen 13 §. Hyra regleras i andra fall i enlighet med hyreslagen.

#### **Författningar som är av central betydelse för hyresbestämningen för arava- och/eller räntestödsbostäder:**

- lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([604/2001](#), *räntestödslagen*)
- statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([666/2001](#), *räntestödsförordningen*)
- aravalagen ([1189/1993](#))
- aravaförordningen ([1587/1993](#))
- aravabegränsningslagen ([1190/1993](#))
- lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ([1281/2004](#), *lagen om investeringsunderstöd*)
- lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder ([232/2002](#))
- lagen om hyra av bostadslägenhet ([481/1995](#), *hyreslagen*)
- lagen om samförvaltning i hyreshus ([649/1990](#), *samförvaltningslagen*)
- lagen om skyldighet att medge insyn i och lämna uppgifter om vissa företags ekonomiska verksamhet ([19/2003](#))
- miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet ([537/2004](#)).

### **Kortvarigt räntestödslån**

**För att komplettera det nuvarande räntestödslånet som varar i 40 år har ett nytt, flexiblare räntestödslån som varar i 10 år införts som är lättare att förvalta (*kortvarigt räntestödslån*).**

Den nya stödformen diversifierar de finansieringsalternativ som staten erbjuder för hyresbostadsproduktion och ökar antalet bostäder som hyrs ut till skäligt pris i tillväxtcentra. Alla som uppfyller stöd villkoren och aktörer knutna till dessa kan få stöd.

I beslutet att bevilja kortvarigt räntestödslån fastställer ARA en bindande initialhyra. Den kan justeras en gång per år utifrån den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter. Fastställandet av den bindande initialhyran sker i enlighet med självkostnadsprincipen, men trots det tillämpas inte denna princip vid hyresbestämningen för objekt som har finansierats med kortvarigt räntestöd.

## 1.1 Principerna för att upprätta en kalkyl över hyresbestämning

Som grund för kalkylen över hyresbestämning och den bokföringsmässiga uppföljningen av fastighetsbeståndet ska ägaren av ARA-hyresbostäder kartlägga bostadsbeståndet i sin ägo och bedöma hur bestämmelserna om hyresbestämning påverkar bostadsbeståndet i fråga. Dokumentationen av hyresbestämningen och den bokföringsmässiga uppföljningen påverkas för det första av regleringen av hyresutjämningen och för det andra av skyldigheten att upprätta en efterkalkyl. I praktiken förutsätter bestämmelserna att kostnadsstället för varje objekt bokförs separat. Närmare anvisningar om hyresutjämningen och upprättandet av efterkalkylen finns i kapitel 1.8 och 1.9.

Fastighetsägaren bestämmer självkostnadshyran årligen. Budgeten som ligger till grund för hyresbestämningen (kalkyl över hyresbestämning) upprättas på så sätt att inkomsterna motsvarar utgifterna under året.

Självkostnadshyran består av tre delar:

- 1) finansieringshyra
- 2) hyresdel för underhåll
- 3) avsättningar för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel.

Utgångspunkten för bestämningen av **finansieringshyran** är anskaffningsvärdet för objektet där stödda bostäder och andra stödda lokaler (till exempel serviceutrymmen) finns. Anskaffningsvärdet fastställs på grundval av byggnads- och tomtkostnader som godkänts av ARA. Anskaffningsvärdet framgår av beslutet över justering av kostnaderna. I finansieringshyran ingår låneamorteringar och räntor som godkänts och beviljats av ARA på grundval av anskaffningsvärdet, samt den kalkylerade räntan som eventuellt betalas på egna medel som godkänts för projektet. För finansieringen av objekt som beviljats investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov behövs vanligen inga egna medel, eftersom finansieringen i sin helhet utgörs av investeringsunderstöd som ARA har beviljat och räntestödslån som ARA har godkänt.

Utgångspunkten för bestämningen av **hyresdelen för underhåll** är underhålls- och skötselkostnader som förutsätts av god fastighetsskötsel som uppskattas uppstå under hyresbestämningsperioden.

**Avsättningar för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel** har till syfte att minska lånebehovet för framtida kostnader för ombyggnad. ARA rekommenderar att man förbereder sig på framtida ombyggnader genom att på förhand samla in självfinansieringsandelen som behövs för reparationerna och finansierar resten med lån. Maximibeloppen för avsättning föreskrivs i enlighet med lag och förordning från och med 1.1.2017. **Från och med 1.7.2018 är det dock förbjudet att göra avsättningar för objekt som är finansierade med räntestödslån.** Läs mer i kapitel 1.7.

Vid hyresbestämning bestäms hyrorna för en användningsprocent på 100 procent. Om ett samfund har lägenheter som står tomma på grund av bristande efterfrågan ska beloppet på den hyra som krävs in för detta baseras

på utfallet för tidigare år och det uppskattade antalet tomma lägenheter för året för bestämningen av hyran.

Självkostnadshyran bestäms i enlighet med antalet kvadratmeter bostadsyta i de utrymmen beviljats stöd av ARA. Hyresbostäder som omfattas av självkostnadshyra och vars hyra bestäms fritt ska behandlas separat vid hyresbestämningen och den samlade finansieringsåterstoden för bostäderna ska kunna utredas separat. Detta gör det möjligt att övervaka att självkostnadsprincipen tillämpas. Om objektet har lokaler som inte omfattas av ARA-stöd (till exempel affärslokaler) ska dessa lokaler behandlas separat vid hyresbestämningen och redovisningen. Till självkostnadshyran godkänns inte kostnader som orsakas av finansiering och underhåll av andra än de lokaler, konstruktioner, anordningar och utrustning som godkänts i ARAs finansieringsbeslut. Finansierings- och underhållskostnader för lokaler som inte omfattas av ARAs stöd kan alltså inte täckas med intäkter från lokaler som omfattas av självkostnadshyresbegränsningen. Det är däremot tillåtet att använda överskott som insamlats från uthyrning av andra lokaler än de som omfattas av självkostnadshyresbegränsningen för att sänka hyran för lokaler som omfattas av ARAs stöd.

För objekt som beviljats investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov kan skötsel- och finansieringskostnaderna som beror på servicelokaler och gemensamma lokaler som får stöd inberäknas i hyran för bostäderna om inte hyresintäkter som täcker kostnaderna fås från lokalerna (t.ex. kök och matsalar) t.ex. från tjänsteleverantören och om inget annat följer av annan lagstiftning (t.ex. handikappservicelagen). Kostnaderna kan inriktas på hyrorna för bostäderna till exempel i relation till hur de boende använder serviceutrymmen och gemensamma utrymmen. Hyresbestämningen för grupper med särskilda behov regleras i kap. 3.

Förutom hyran som krävs in baserat på kalkylen över hyresbestämning ska antalet kvadratmeter framgå i hyresgästernas hyresavtal. Dessa bildar tillsammans hyran som den boende betalar. Om en lägenhetsspecifik hyresbestämning (gradering) har gjorts gällande projektet efter att självkostnadshyran har bestämts, ska utöver antalet kvadratmeter även de så kallade graderade kvadratmetrarna i bostaden som den boende använder framgå av hyresavtalet. Anvisningar om lägenhetsspecifik hyresbestämning finns i kapitel 1.10.

I hyreskontraktet för en boende som bor i ett objekt för grupper med särskilda behov ska det framgå vilket antal kvadratmeter som hör till lägenheten som den boende själv använder och utöver hyran som krävs in för dessa, även antalet kvadratmeter av gemensamma utrymmen och serviceutrymmen till den del som de kan påverka hyran, samt hyran som krävs in för nämnda utrymmen och lokaler.

## ARAs hyresräknare

**På ARAs webbplats finns en hyresräknare på följande adress:**

[ara.fi/vuokralaskuri](http://ara.fi/vuokralaskuri)

Den fungerar som ett verktyg för att bestämma självkostnadshyran och upprätta en budget för de hyreshusägare som inte har blanketter eller program som innehåller motsvarande information. Hyresräknaren innehåller även anvisningar om de kostnader som ska beaktas i hyran.



## 1.2 Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Av hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst det belopp som vid sidan av andra intäkter behövs för att finansiera hyresbostäderna och utrymmena i anslutning till dem och för de kostnader som god fastighetshållning kräver. Sådana är kostnader som orsakas av:

- 1) lån för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad av fastigheter och bostäder samt indexjustering som ingår i överlåtelsepriset i enlighet med 15 § 2 mom. 2 punkten i räntestödslagen / 10 § 2 mom. 2 punkten eller 11 § i aravabegränsningslagen, om den ingår i ett överlåtelsepris som betalats till ett annat samfund än sådana som ingår i samma koncern;
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder
- 3) skälig avsättning för ombyggnad och åtgärder avsedda i punkt 2, om det är fråga om ett aravabelånat objekt eller om lånet godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller innan denna tidpunkt;
- 4) uthyrning och förvaltning av bostäder
- 5) räntan på den i 15 § 2 mom. 1 punkten i räntestödslagen / i 10 § 2 mom. 1 punkten i aravalagen avsedda självfinansieringsdelen
- 6) förpliktelser som enligt lag ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren har verkat i strid med denna eller någon annan lag
- 7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

### Statsrådets förordning innehåller mera detaljerade bestämmelser:

- om maximibeloppet för avsättning som anses vara skälig (se kapitel 1.7)
- om storleken på räntan som beräknas för självfinansieringsandelen (se kapitel 1.3).

I objekt som finansierats med räntestödslån får man inte i bostadslägenheternas hyror ta ut mer än vad som föreskrivs i räntestödsförordningen för att amortera räntestödslån eller ett annat lån som tagits i dess ställe.<sup>2</sup>



*Självkostnadshyrorna får inte användas för att täcka förluster från ägarens övriga verksamhet.*

<sup>2</sup> 13 § i räntestödslagen (604/2001)

## 1.3 Finansieringskostnader

I hyran får ingå finansieringsutgifter som uppkommit för byggande eller anskaffning av hyresbostadshus och för ombyggnad, dvs. arava- och räntestödslånens årliga amorteringar och räntor, samt den kalkylerade räntan som eventuellt betalas på egna medel som godkänts för projektet. Hyran kan även omfatta finansieringsutgifterna för tillbyggnader och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt.

**I självkostnadshyran får inte ingå** finansieringsutgifter som går utöver de budgeterade utgifterna för projektet om ARA inte godkänner att utgifterna som överskrider budgeten omfattas av finansieringen, alltså av det justerade anskaffningsvärdet. Dessa kostnader som inte inkluderas i det justerade anskaffningsvärdet ska täckas med andra intäkter eller så ska delen av kostnaderna som överstiger budgeten finansieras med investeringar i ägarbolagets ägares eget kapital.

Om ett nytt lån tagits efter att ett arava- och räntestödslån har återbetalats i förtid och det nya konverterade lånets finansieringsutgifter vid någon tidpunkt blir högre än det ursprungliga arava- och räntestödslånets finansieringsutgifter, får den överskjutande delen inte ingå i hyrorna. Ägaren ska täcka differensen med andra medel. Konverteringen av lån får inte medföra att hyran höjs. Detta ska följas upp med jämförelsekalkyler.

**Bokföringsmässiga poster såsom avskrivningar ska inte ingå i självkostnadshyran.** I stället för dessa ingår årliga amorteringar av lån och räntor för byggande och/eller ombyggnad av ett objekt.

### Aravalån

Villkoren för aravalån bestäms utgående från de bestämmelser som gäller vid tidpunkten då lånen beviljas. Amorteringarna och räntan uppbärs som annuiteter i enlighet med lagen om bostadsproduktion, i enlighet med aravalagen eller i enlighet med tabellen i aravaförordningen (1587/1993). Lånetiden för ett aravalån är högst 45 år.

I hyran för aravahyresbostäder beaktas de amorteringar och räntor som Statskontoret årligen meddelar samfundet. Ifall aravalånen har betalats i förtid och andra lån har tagits i dess ställe får finansieringskostnaderna för lånet inte överstiga finansieringskostnaderna för det ursprungliga aravalånet. Konverteringen av lån får inte medföra att hyran höjs.

### Räntestödslån som godkänts före 1.1.2002

Begränsningen för hyresbestämningen gäller inte hyresbostäder som beviljats lån enligt räntestödslagen före 2002 (867/1980, s.k. *gamla räntestödslagen*). Eftersom hyresbestämningen för dessa objekt är fri måste samfundet kunna styrka att hyrorna som tas ut för hyresbostäder som är underställda begränsningar inte används för att täcka kostnader som är hänförliga till dessa objekt. Däremot kan det samlade överskottet av hyresinkomster för objekt för

vilka hyresbestämningen är fri användas för att täcka kostnader för objekt som omfattas av begränsningar.<sup>3</sup>

Med stöd av lagen om räntestödslån för bostäder har räntestödslån som varar 20 år beviljats fram till slutet av år 2001. Samfundet har bl. a. kunnat avtala med banken om ett bulletlån, vilket innebär att lånet har kunnat förfalla i sin helhet i en rat om 20 år.

### **Räntestödslån som har godkänts efter 1.1.2002**

Amorteringarna på lån som har godkänts från och med år 2002 bestäms enligt räntestödsförordningen. Amorteringarna på de här räntestödslånen beräknas alltid på det ursprungliga kapitalet. Enligt förordningen höjs amorteringsprocenten med fem års mellanrum vilket innebär att amorteringsbeloppen höjs mot slutet av lånetiden. Låntagaren och långgivaren kan avtala om större årliga amorteringar av räntestödslånet, om räntan som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av en annan motsvarande orsak och om boendekostnaderna inte höjs oskäligt.

Ifall räntestödslånet har betalats och ett annat lån har tagits i dess ställe, får de årliga finansieringskostnaderna som har tagits i stället inte överskrida det ursprungliga räntestödslånets årliga amorteringar och räntor.

Det är inte möjligt att göra avsättningar för framtida amorteringar av räntestödslån enligt lagen eller förordningen. Eftersom amorteringsprogrammet för räntestödslån ökar amorteringsbeloppen efter hand godkänner ARA att den överskjutande delen av finansieringshyran används på så sätt att amorteringarna som höjs med fem års mellanrum inte medför att hyrorna höjs märkbart under året då beloppet ökar, såvida inte amorteringar och räntor till exempel kan skötas genom utjämning av finansieringshyrorna. Den totala hyran måste ändå vara skälig. Man ska också komma ihåg att under- och överskott som visar sig i en efterkalkyl ska beaktas vid följande års hyresbestämning. ARA rekommenderar att under- och överskott beaktas med 3–5 års mellanrum, när höjningen av räntestödslånens amorteringar ska beaktas för att hyrorna ska utvecklas i jämn takt. I praktiken innebär det att överskott som har ansamlats av finansieringshyran beaktas mindre under de år då amorteringarna förblir desamma och överskottet beaktas mer när amorteringarna höjs. Genom kalkylen för hyresbestämning beaktas alltid hyresbestämningens faktiska amorteringar av räntestödslån och de faktiskt upplupna räntorna.

### **Extra amorteringar**

Låntagaren och långgivaren kan avtala om större amorteringar av räntestödslånet än vad som föreskrivs i räntestödsförordningen 9 § om räntan som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av en annan motsvarande orsak och om boendekostnaderna inte höjs oskäligt på grund av det.

Låntagaren och långgivaren kan också avtala om mindre amorteringar av räntestödslånet än vad som förutsätts under den femårsperiod som avses i

---

<sup>3</sup> Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (666/2001).

9 § i räntestödsförordningen, om dessa under nästa femårsperiod kompenseras med större amorteringar så att det ursprungliga lånekapitalet i slutet av den senare femårsperioden har amorterats med det belopp som sammanlagt skulle ha amorterats under de två femårsperioderna.<sup>4</sup>

En aravalåntagare har också rätt att av lånet betala mera än den föreskrivna annuitetsposten eller amorteringen.<sup>5</sup> En extra betalning inverkar inte på justeringen av annuiteten för ett hyresbostadsaravalån.

Det belopp som samlas in för extra amorteringar av lån ska läggas fram i finansieringsutgifterna i kalkylen över självkostnadshyran. Extra amorteringar ska också betalas till de belopp som avsatts. Om banken enligt lånevillkoren tar ut serviceavgifter när extra amorteringar görs, rekommenderas att extra amorteringar genomförs på så sätt att de orsakar så små extrakostnader som möjligt.



*ARA rekommenderar att samfund ska göra extra amorteringar när räntorna är låga och hyrorna trots de extra amorteringarna hålls på en skälig nivå.*

## Självfinansieringsandelens storlek

När kostnader för byggprojektet för ett ARA-hyreshus godkänns bekräftar ARA en självfinansieringsandel för projektet. Av självfinansieringsandelen som bekräftats i ARAs finansieringsbeslut kan man för objektets hyror beräkna den ränta som föreskrivs i räntestöds-/aravaförordningen vid respektive tidpunkt.

**Räntan på självfinansieringsandelen är i aravabelånade objekt samt i 30.6.2018 eller tidigare godkända objekt som finansierats med räntestödslån högst fyra procent. Räntan på självfinansieringsandelen är högst sex procent i objekt som finansierats med räntestödslån och som har godkänts 1.7.2018 eller senare.<sup>6</sup> Ränta för eget kapital kan inte tas ut genom hyrorna i den mån som självfinansieringsandelen eller en del av den har täckts med bidrag.**

Självfinansieringsandelen kan vara aktiekapital eller en fondbetalning som aktiens ägare ger bolaget. Självfinansieringsandelen kan också täckas genom lån som beviljats av ägaren eller annan part eller genom ett banklån som tagits av bolaget.

ARA kan också godkänna att självfinansieringsandelen täcks med bolagets kassamedel, om kassamedlen består av:

- intäkter från försäljning av ARA-objekt som befriats från begränsningar
- överskott som ackumulerats från hyror för objekt som befriats från självkostnadshyresbegränsningen (om objekten inte ingår i utjämnningen)

<sup>4</sup> Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001), 9 a §

<sup>5</sup> Aravaförordning (1587/1993), 48 §.

<sup>6</sup> Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001), 23 § och aravaförordningen (1587/1993), 58 §.

- överskott som ackumulerats från hyresintäkter från helt fritt finansierade objekt
- intäkter från annan verksamhet.

För att täcka självfinansieringsandelen i ombyggnadsprojekt används främst medel i bolagets kassa som samlats in för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader. **Medel som insamlats för ombyggnads-, skötsel- och underhållskostnader i bolagets kassa kan inte varaktigt användas för att täcka självfinansieringsandelen för nyproduktion eller i annat syfte.**

Om självfinansieringsandelen täcks med lån som beviljats av ägaren eller en annan part, får en årlig ränta i enlighet med högst det maximibelopp som föreskrivits i räntestöds- eller aravaförordningen betalas för lånet. Om lånet ska amorteras, får det sammanlagda beloppet av lånets årliga ränta och amorteringar beräknat utifrån självfinansieringsandelen som godkänts för projektet inte överstiga maximibeloppet på den ränta som föreskrivs i förordningen.

Om självfinansieringsandelen täcks med ovan nämnda medel som ackumulerats i bolagets kassa, ger självfinansieringsandelen inte upphov till en faktisk kostnad som utbetalas från bolaget, utan räntan för självfinansieringsandelen som eventuellt beaktas i hyresbestämningen ackumulerar endast samfundets hyresintäkter och den ingår i under- eller överskottet som beräknas enligt 13 c § i räntestödslagen.

När det gäller objekt som finansierats 1.7.2018 eller efter denna tidpunkt kan kassamedel börja ackumuleras för bolaget från skillnaden mellan självfinansieringsandelens ränta och maximibeloppen för den godkända avkastningens betalning. I räntestödslån som godkänts 1.7.2018 eller efter denna tidpunkt är räntan för självfinansieringsandelen högst sex procent, men enligt bestämmelserna<sup>7</sup> om betalning av avkastning är den godkända avkastningen som ska betalas fortfarande fyra procent. Om räntan för självfinansieringsandelen tas ut i hyror enligt maximibeloppet och medel som insamlas som ränta för självfinansieringsandelen utbetalas från bolaget som avkastning, förblir skillnaden mellan maximibeloppen (två procent) för självfinansieringsandelen och betalningen av avkastningen i bolagets kassamedel. Syftet med denna författningsändring som trädde i kraft 1.7.2018 är att bolaget ska insamla egna medel som kan användas till exempel för att täcka självfinansieringsandelar för nya räntestödslån.<sup>8</sup>

Inom självkostnadshyresbestämningen är det väsentligt att säkerställa att finansieringen av självfinansieringsandelen kan förorsaka hyror en finansieringsutgift på högst sex procent, oberoende av hur självfinansieringsandelen täckts (aktiekapital, fondbetalning, lån).

---

<sup>7</sup> Statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare (1371/2016), 4 §.

<sup>8</sup> Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder (RP 12/2018), s. 22.

ARA kan på ansökan bevilja låntagaren tillstånd att avvika från det föreskrivna maximibeloppet för självfinansieringsandelens ränta om det finns särskilda skäl för detta.<sup>9</sup>

## Praktiska exempel på självfinansieringsandelen

### Exempel 1: Aktieägarens placering i ett ARA-objekt

*Hyreshusbolagets aktieägare ger bolaget självfinansieringsandelen som behövs för ARA-objektet som aktiekapital.*

För självkostnadshyran kan man årligen beräkna en ränta på högst fyra eller sex procent för självfinansieringsandelen beroende på när lånet för objektet beviljats. Eventuell avkastning som betalas till ägaren bestäms enligt bestämmelser som gäller betalning av avkastning.

### Exempel 2: Lån som beviljats av hyreshussamfundets ägare

*Hyreshussamfundets ägare ger bolaget självfinansieringsandelen som behövs för ARA-objektet som tertiärlån.*

Under objektets begränsningstid kan ägaren betalas en årlig ränta på högst fyra eller sex procent på självfinansieringsandelens belopp beroende på när lånet för objektet beviljats.

### Exempel 3: Banklån som hyreshussamfundet tagit

*Hyreshussamfundet tar ett marknadsmässigt banklån för att täcka självfinansieringsandelen.*

Räntan som betalas för lånet och den årliga amorteringen kan uppgå sammanlagt till högst fyra eller sex procent av självfinansieringsandelens belopp beroende på när lånet för objektet beviljats. Om t.ex. räntenivån stiger och det sammanlagda beloppet av amorteringar och räntor överskrider maximibeloppet för självfinansieringsandelen som förordnats i räntestödsförordningen, ska beloppet på låneamorteringen förhandlas med långgivaren eller den övergående andelen täckas med hyreshussamfundets eller dess ägarsamfunds övriga medel.

När det marknadsmässiga lånet återbetalats kan samfundet därefter inberäkna räntan för den kalkylmässiga självfinansieringsandelen som en kostnad som beaktas i hyrorna enligt maximibeloppet som stadgats i räntestödsförordningen. Denna ränta på självfinansieringsandelen kan dock inte längre utbetalas av samfundet (t.ex. till samfundets ägare), utan räntan på självfinansieringsandelen ackumulerar endast samfundets hyresintäkter och kvarstår i praktiken som ett överskott i efterkalkylen som enligt 13 c § 2 mom. i räntestödslagen ska beaktas i hyresbestämningen för de följande åren.

---

<sup>9</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 § och räntestödslagen (604/2001), 13 §.



#### Exempel 4: Användning av kassamedel

*Hyreshussamfundet använder överskott som ackumulerats från hyres- eller försäljningsintäkter från objekt som frigjorts från begränsningar för att täcka objektets självfinansieringsandel och ARA godkänner självfinansieringsandelen som samfundet föreslagit som en del av projektets finansiering.*

I självkostnadshyran kan man årligen beräkna en ränta på högst fyra eller sex procent för självfinansieringsandelen beroende på när lånet för objektet beviljats.

Räntan på självfinansieringsandelen som täckts med kassamedel kan emellertid inte utbetalas från samfundet (t.ex. till samfundets ägare).

Samfundet har i form av ränta rätt att kräva in en summa som motsvarar självfinansieringsandelen till den "begränsningsfria sidan". Det skulle alltså i praktiken vara fråga om ett internt lån inom samfundet där en summa som motsvarar kapitalet kan krävas in i form av ränta på självfinansieringsandelen med en årlig kostnadseffekt på högst sex procent. Återbetalningen av kapitalet ska följas upp genom en separat kalkyl. När en summa som motsvarar självfinansieringsandelen tagits ut i hyror tillbaka till den begränsningsfria sidan, kan samfundet fortfarande inberäkna räntan på självfinansieringsandelen som en kostnad som beaktas i hyrorna inom ramen för maximalbeloppet som förordnats i räntestödsförordningen. Då ackumulerar räntan på självfinansieringsandelen endast samfundets hyresintäkter och kvarstår i praktiken som ett överskott i efterkalkylen som enligt 13 c § 2 mom. i räntestödslagen ska beaktas i hyresbestämningen för de följande åren.

Om samfundet använder överskottet som ackumulerats från de begränsningsfrigjorda objektens hyres- eller försäljningsintäkter för att varaktigt täcka självfinansieringsandelen och inte följer upp återbetalningen av självfinansieringsandelen till den "begränsningsfria sidan", ackumulerar också i detta fall räntan på självfinansieringsandelen endast samfundets hyresintäkter och kvarstår i praktiken som ett överskott i efterkalkylen som enligt 13 c § 2 mom. i räntestödslagen ska beaktas i hyresbestämningen för de följande åren.

## 1.4 Skötselkostnader

Fastigheternas skötselkostnader täcker alla kostnader för underhållet av fastigheterna. Underhållskostnader är bland annat kostnader för fastighetsunderhåll i anslutning till el-, värme-, vatten- och avfallshanteringskostnader.

I ARAs hyresräknare och modell för efterkalkyler grundar sig specifikationen av skötselkostnader på bokföringsförordningens (1339/1997) modell för resultaträkningen och dess grupper för skötselkostnader.

Grupperna för skötselkostnader är:

- personalkostnader,
- förvaltning,
- drift och underhåll,

- skötsel av gårdsområden,
- städning,
- uppvärmning,
- vatten och avloppsvatten,
- el och gas,
- avfallshantering,
- skadeförsäkringar,
- hyra,
- fastighetsskatt,
- reparationskostnader och andra skötselkostnader.

De mest betydande tjänsterna som fastighetsägaren köper ska konkurrensutsättas oberoende av leverantören<sup>10</sup>. Närmare anvisningar om konkurrensutsättning finns senare i detta kapitel.

### **Förvaltningskostnader**

Till förvaltningskostnader hör kostnader som står i samband med hyreshusets förvaltning, till exempel:

- val av hyresgäster,
- ekonomisk förvaltning,
- bokföring,
- förvaltningslokaler,
- datasystem och program, samt
- kostnader för debiteringar av en utomstående disponentbyrå.

Kostnaderna grundas vanligtvis på ett avtal som ingåtts med en utomstående och debiteringar på grund av avtalet. De till värdet mest betydande förvaltningskostnaderna ska konkurrensutsättas<sup>6</sup>.

### **Vattenavgifter och övriga bruksavgifter**

Förutom förvaltnings- och finansieringshyra kan även olika bruksavgifter tas ut av hyresgästerna, till exempel vatten-, parkerings- och telekommunikationsavgifter. Dessa avgifter, som ska beaktas som intäkter när självkostnadshyran fastställs, ska bestämmas separat med hänsyn till kostnads Motsvarigheten och indrivningen av avgifterna ska också framgå ur hyreskontraktet som görs upp med hyresgästen.

Huvudsakligen uppbärs ingen separat vattenavgift utöver hyran, med undantag för bostäder där vattenförbrukningen baseras på mätning av den faktiska förbrukningen eller på grundval av antalet personer. Bruksavgiften som krävs in för vattenförbrukning ska motsvara faktiska kostnader. Justeringar av vattenavgifterna görs i samband med justeringen av hyran. Ändringar i debiteringen av vattenavgifter under hyresbestämningsperioden

---

<sup>10</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 b § och räntestödslagen (604/2001), 13 b §.



görs endast om vattenavgiften uppbärs grundat på antalet personer som bor i lägenheten.



*ARA rekommenderar att debiteringen av vattenförbrukning baseras på avläsning av lägenhetsspecifika vattenmätare i ARA-lägenheter som omfattas av begränsningarna som gäller för självkostnadshyra och där lägenhetsspecifika vattenförbrukningsmätare har installerats. Debitering kan baseras på annat om det sker med beaktande av helhetsekonomiska överväganden för hela samfundets bostadsbestånd och vattenförbrukning.*

Andra bruksavgifter är bland annat parkerings-, bastu- och tvättstugeavgifter. Bruksavgifterna ska motsvara de utgifter som de förorsakar. Särskilda avgifter för källar- och vindsförråd ska inte uppbäras av invånarna, om dessa ursprungligen har byggts för alla lägenheter.

De intäkter som uppbärs genom bruksavgifterna och att de motsvarar de utgifter som uppstått för samfundet ska framgå av efterkalkylen. I efterkalkylen ska de totala intäkterna från vattenavgifter och andra bruksavgifter redovisas som intäkter. De motsvarande utgifterna som förorsakats för samfundet redovisas som skötselkostnader. De kostnader som uppstår för uppvärmning av vatten ska också beaktas i vattenavgiften. Utöver de efterkalkyler som ska göras för att säkerställa efterlevnaden av självkostnadsprincipen finns inga andra regler med avseende på de vattenavgifter som krävs ut av boende i ARA-hyreslägenheter och för dessa avgifter tillämpas förfarandet i enlighet med hyreslagen.

## Konkurrensutsättning

*Syftet med konkurrensutsättning är att bidra till att dämpa boendekostnaderna för hyreslägenheter.*

Hyreshusets ägare ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de i fråga om kostnaderna mest betydande disponent-, förvaltnings- och underhållstjänsterna och övriga tjänster kring fastighetsskötsel samt underhållsarbetena som täcks eller avses täckas genom att ta ut hyra<sup>11</sup>. Om samfundet har egen personal anställd för att utföra dessa tjänster innebär bestämmelsen inte att det egna arbetet måste konkurrensutsättas. Det är emellertid även då motiverat att med jämna mellanrum utreda om samma tjänst kan erhållas förmånligare av en utomstående leverantör. En upphandling får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå skyldigheten att konkurrensutsätta.

Om den som äger ett hyreshus är en upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016), föreskrivs om dennes skyldighet att konkurrensutsätta upphandlingarna i nämnda lag.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 b § och räntestödslagen (604/2001), 13 b §.

<sup>12</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 b § och räntestödslagen (604/2001), 13 b §.

Om tjänsterna och underhållsarbetena köps av hyresbostadsbolaget från ett bolag som tillhör samma koncern, ska de konkurrensutsättas oberoende av om de tillhandahålls inom eller utanför den allmännyttiga delen av ägarsamfundets koncern.



*Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärde som föreskrivs i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016) ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag.*

Det är tillåtet att avvika från kravet på konkurrensutsättning av tvingande skäl. Brådskande arbeten, som akuta arbeten, arbeten för att förhindra följdskada och andra motsvarande arbeten som förorsakas av skäl som inte beror på hyreshusets ägare och som måste utföras omedelbart kan genomföras utan konkurrensutsättning.

Det nationella tröskelvärdet utan mervärdesskatt är 60 000 € (moms 0 %) för tjänster från och med 1.1.2007. Vid beräkningen av upphandlingens uppskattade värde ska grunda sig på den största totala ersättning exklusive mervärdesskatt som ska betalas. Bedömningen ska grunda sig på värdet vid annonseringstidpunkten eller vid någon annan tidpunkt då upphandlingsförfarandet inleds. Vid beräkningen av värdet ska även beaktas möjliga alternativa sätt att genomföra upphandlingen och options- och förlängningsklausuler som ingår i upphandlingskontraktet, samt provisioner eller ersättningar till anbudssökande eller anbudsgivare.

För tjänsteupphandlingskontrakt där det inte anges något totalpris ska det uppskattade värdet beräknas utifrån månadsvärdet multiplicerat med 48 för upphandlingskontrakt som gäller tills vidare eller mer än 48 månader.

ARA rekommenderar att ett öppet upphandlingsförfarande tillämpas. Konkurrensutsättningen ska upprepas med minst fyra års mellanrum, förutom i lägen då det finns särskilda skäl för en längre avtalsperiod. I alla faser av upphandlingsförfarandet ska principerna om icke-diskriminering, likställdhet, öppenhet och proportionalitet tillämpas. Dessutom ska när upphandlingen utarbetas och anbud inhämtas särskild uppmärksamhet fästas vid att definitionen av upphandlingens föremål inte försätter anbudsgivarna i en ojämlig ställning. Tillräckligt många anbud ska krävas in.

### **Årliga reparationer**

Enligt ARA är det viktigt att de statsstödda fastigheterna underhålls planmässigt och långsiktigt, eftersom man då kan påverka boendekostnaderna, säkerheten, hälsosamheten och trivseln samt bostädernas miljöpåverkan. De lagstadgade maximibeloppen för avsättningar för ombyggnationer och förbudet mot avsättningar påkar inte de uppskattade årliga reparationer som ska genomföras under hyresbestämningsperioden,

utan de kan beaktas i den aktuella hyresbestämningsperiodens hyresdel för underhåll i hyresbestämningskalkylen.

Med **årliga reparationer** avses reparationer med avsikt att behålla byggnader, konstruktioner, maskiner och anordningar i ett skick som motsvarar det ursprungliga. Sådana reparationer är till exempel reparationer av el- och VVS-anordningar samt bostadsrenoveringar till den del som motsvarar kvaliteten på det ursprungliga materialet i bostaden med beaktande av den allmänna kravnivån som råder vid reparationstidpunkten. Att måla och tapetsera väggar eller byta vitvaror och annan utrustning (t.ex. köksskåp, wc-stol, dörrar och fönster) är exempel på årliga reparationer.

**Ombyggnad** innebär utbyggnad, ändringsarbeten, förnyelsearbeten och andra motsvarande åtgärder i en lägenhet eller en byggnad, till exempel inglasning av balkong, ombyggnad av grund och bärande konstruktioner, ombyggnad av värme- och ventilationssystem, ny- och ombyggnad av vatten- och avloppsanläggningar samt reparation och ombyggnad av fastighetens elsystem.

Renoveringar består ofta av både ombyggnad och årliga reparationer. Om så är fallet ska renoveringskostnaderna delas in i kostnader för ombyggnad och kostnader för årliga reparationer enligt renoveringens typ och omfattning.

De till värdet mest betydande köpta tjänsterna ska konkurrensutsättas enligt 13 b § i räntestödslagen / 7 b § i aravabegränsningslagen.

## 1.5 Övriga utgifter

I hyran får ingå utgifter som föränleds av skyldigheter som enligt lag hör till ägaren och som inte föränleds av att ägaren har brutit mot lag. Hit hör t.ex. skatter och andra offentligrättsliga avgifter.

## 1.6 Täckning av skötsel- och finansieringsutgifter som beror på tomma lägenheter

Ägarbolaget ska aktivt förhindra att lägenheter står tomma. Förluster som uppkommer på grund av att lägenheter står tomma kan täckas med löneintäkter som fås från andra lägenheter. Lägenheter som står tomma under lång tid innebär emellertid en märkbar belastning på hyrorna för andra lägenheter. Ägaren ska se till att utveckla sitt bostadsbestånd att motsvara efterfrågan i förväg, redan innan nyttjandegraden av lägenheterna minskar.

Bostadsbeståndet kan anpassas till efterfrågan genom försäljning eller rivning. Hyresbostäder och hyreshus som ursprungligen omfattas av begränsningar kan säljas till en mottagare av överlåtelse som ARA utser till ett pris som ARA fastställer.<sup>13</sup> För rivning av ett hyreshus krävs ARAs godkännande.<sup>14</sup> I vissa

---

<sup>13</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993) 8–11 §, räntestödslagen (604/2001) 14-15a §.

<sup>14</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993) 17 §, räntestödslagen (604/2001) 35 §.

fall kan ARA även bevilja bidrag till kostnader som uppstår i samband med rivning.<sup>15</sup>

Dessutom kan ansökan om befrielse från begränsningarna göras hos ARA. Befrielse från begränsningarna är möjligt om det främjar bostadsmarknads-situationen i området, förebygger underutnyttjande av bostäderna och ekonomiska förluster som orsakas av detta, samt av andra särskilda skäl.<sup>16</sup> Särskilda skäl som kan beaktas är till exempel att kapitalet som frigörs används för nyproduktion av bostäder som ges statligt räntestöd eller ombyggnad av statligt stödda bostadsbestånd. Om vissa villkor är uppfyllda och kommunen ger sitt tillstånd kan tomma lägenheter även användas för andra ändamål än boende, till exempel daghem.<sup>17</sup>

## ARA har utvecklat verktyg till stöd för strategisk planering av boende och utvärdering av bostadsbeståndet

**Portföljbildningsmodell för bostadsbestånd** är ett Excel-verktyg som kan användas för utvärdering, förnyelse och fortgående utveckling av fastigheter. Med hjälp av portföljbildning är det möjligt att i fastighetsbeståndet få fram vilka fastigheter som ska behållas, utvecklas, realiseras respektive undersökas.

**Kassu-arbetsboken** är ett modellverktyg som stödjer kommunernas strategiska planering av boende.

Mer information om utveckling av bostadsbeståndet finns på ARAs webbplats (på finska sidor): [www.ara.fi/fi-FI/Asumisen\\_kehittaminen/Tyokalut\\_asuinalueiden\\_kehittamiseen](http://www.ara.fi/fi-FI/Asumisen_kehittaminen/Tyokalut_asuinalueiden_kehittamiseen)

## 1.7 Avsättning för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel



*Det är tillåtet att samla in medel genom hyran i syfte att göra avsättningar för kommande kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel i **ARA-objekt som finansierats med aravalån samt fram till 30.6.2018 med räntestödslån**. Genom att förbereda sig för kostnaderna kan man påverka utvecklingen av hyrorna så att reparationen eller ombyggnaden inte medför en betydande höjning av hyran.*

*Det är förbjudet att göra avsättningar för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel i objekt som finansierats med räntestödslån **1.7.2018 eller senare**.*

<sup>15</sup> Statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyreshus (79/2006).

<sup>16</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993) 16 §, räntestödslagen (604/2001) 18 §.

<sup>17</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993) 5 §, räntestödslagen (604/2001) 12 §.

Förbudet mot avsättningar för objekt som finansierats med räntestödslån 1.7.2018 eller senare grundas på att amorteringsprogrammet för nya räntestödslån har ändrats så att amorteringarna är störst i början och möjligheterna till extra amorteringar har ökats både för nya och befintliga räntestödslån. När återbetalningen av lånet fördelas enligt byggnadens livscykel blir hyresutvecklingen jämnare och finansieringen av ombyggnader enklare, eftersom lånet för byggande till stor del är återbetalt när det börjar bli dags för ombyggnader.

Hyrorna för ARA-hyresbostäder som tillhör en och samma ägare kan utjämnas i enlighet med 7 a § i aravabegränsningslagen och 13 a § i räntestödslagen oavsett om bostäderna är finansierade med aravalån, räntestödslån under perioden 1.1.2002–30.6.2018 eller nya räntestödslån från och med 1.7.2018. Närmare anvisningar om utjämningen finns i kapitel 1.8.

I 13 § 4 mom. i räntestödslagen och 7 § 3 mom. i aravabegränsningslagen ges ARA rätt att på de villkor som ARA ställer bevilja en låntagare att avvika från de maximala belopp på 1 eller 2 euro i avsättning för reparationer som föreskrivs i 24 § i räntestödsförordningen. Eftersom rätten att bevilja undantag endast gäller de maximala beloppen som regleras genom förordningen, omfattar rätten inte förbudet mot avsättningar för nya räntestödslån som tas från och med 1.7.2018. Undantag kan alltså inte beviljas dessa lån.

Om ett objekt tidigare har fått räntestödslån för byggande eller anskaffning och får ett nytt räntestödslån för ombyggnad efter 1.7.2018, är det inte längre tillåtet att i hyrorna för objektets bostäder göra avsättningar för ombyggnad, underhåll och skötsel.<sup>18</sup>

I hyresbestämningskalkylen anges beloppen som ska avsättas för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel. I efterkalkylen redovisas avsatta belopp och deras användning.

### **Maximibeloppet för avsättningar för räntestödslån som har godkänts 30.6.2018 eller tidigare**

Beloppen för avsättningar för ombyggnad, underhåll och skötsel är begränsat för ARA-objekt som finansierats med aravalån och fram till 30.6.2018 med räntestödslån.<sup>19</sup> Syftet med att begränsa beloppen som ska avsättas är att främja att maximibeloppet för avsättningar blir enhetligt och därigenom främja jämbördig behandling av boende. Syftet är även att stävja de ökande boendekostnaderna och säkerställa att det statliga stödet som ges till ARA-hyreslägenheter används ändamålsenligt.

---

<sup>18</sup> Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder (RP 12/2018)

<sup>19</sup> Räntestödsförordningen (666/2001), 24 § och aravaförordningen (1587/1993), 58 a §.

I objekt som finansierats med aravalån och fram till 30.6.2018 med räntestödslån får följande belopp avsättas i hyrorna för kommande kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel:

- **högst 1 euro/bostm<sup>2</sup>/mån**, förutsatt att det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden har godkänts som arava- eller räntestödslån för **högst 20 år sedan**
- **högst 2 euro/bostm<sup>2</sup>/mån**, förutsatt att det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden har godkänts som arava- eller räntestödslån för **över 20 år sedan**.

Avsättningarnas maximibelopp påverkar inte de uppskattade årliga reparationer som ska genomföras under hyresbestämningsperioden, utan de kan beaktas i den aktuella hyresbestämningsperiodens hyresdel för underhåll i hyresbestämningenskalkylen. Närmare anvisningar om årliga reparationer finns i kapitel 1.4.

När hyran fastställs ska avsättningarnas maximibelopp anges med en separat kalkyl som bilaga till hyresbestämningenskalkylen. Kalkylen ska ge en objektspecifik angivelse av dagen då lånet för objektet beviljades, objektets ålder, antal kvadratmeter och avsättningens belopp. En separat utredning är inte nödvändig om avsättningen inte överstiger 1 euro/bostm<sup>2</sup>/mån i objekt som är över 20 år gamla.



**ARA rekommenderar** att man i hyror för objekt som belånats 30.6.2018 eller före denna tidpunkt indriver månatligen avsättning för framtida ombyggnader så att självfinansieringsandelen som behövs för ombyggnaden kan täckas genom avsättningen. Den kvarvarande andelen av ombyggnaden finansieras med lån. En avsättning är emellertid inte tillåten för objekt som belånats 1.7.2018 eller efter denna tidpunkt.

## Medel som samlats in för avsättning och deras användning

Medlen som samlats in för avsättningar ska hållas separat från de övriga likvida medlen och medlen får inte permanent användas för annat ändamål. Medel som samlats in för avsättningar och deras årliga användning ska kunna styrkas och penningbelopp som motsvarar avsättningarna ska faktiskt finnas i bolagets finansieringskapital i balansräkningen.

Insamlade medel kan **tillfälligt** användas för tidig finansiering vid byggande av nya ARA-hyreslägenheter. Medel som insamlats genom de boendes hyror får emellertid inte användas för att bestående täcka en nyproduktion eller finansiering av anskaffningar. Medel som lånats ur avsättningarna ska återställas till det ursprungliga ändamålet genast när räntestödslånet har lyfts och självfinansieringsdelen har täckts.



### **Användningen av medel som insamlats som avsättningar mellan utjämningsgrupper**

Från och med 1.1.2017 gäller skyldigheten att upprätta en efterkalkyl även bolagets eventuella utjämningsgrupper. Beloppet av medel som insamlats som avsättningar och deras användning ska därmed följas upp även per utjämningsgrupp. Medel som insamlats som avsättningar via hyror kan **tillfälligt** lånas för att finansiera ombyggnads-, underhålls- eller skötselåtgärder i en annan utjämningsgrupps objekt, men bolaget ska säkerställa att medlen återställs för användning av den utjämningsgrupp i vars hyror medlen insamlats.

Om bolaget inte kan utreda fördelningen av medel som före år 2017 insamlats som avsättningar mellan olika utjämningsgrupper, kan medel som insamlats som avsättningar fram till denna tidpunkt även användas varaktigt för **ombyggnads-, underhålls- eller skötselutgifter** för vilken som helts utjämningsgrupp som omfattas av hyresbestämmningsbegränsningen. Medel som insamlats som avsättningar kan emellertid inte användas varaktigt för finansiering av nya objekt.

Om medel som insamlats som avsättningar emellertid redan innan skyldigheten att upprätta en efterkalkyl (innan räkenskapsperioden 2017) följts upp per utjämningsgrupp, ska de medel som insamlats som avsättningar användas till finansieringen av ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder för den utjämningsgrupp genom vars hyror medlen insamlats.

Vid tillfällig användning av avsättningar som insamlats ska samfundet komma ihåg att ett allmännyttigt samfund enligt lagen<sup>20</sup> får inte ta risker som hör samman med funktioner utanför produktionen, uthyrningen och underhållet av allmännyttiga bostäder i enlighet med det begränsade verksamhetsområdet.

**För användningen av medel som samlats in för avsättningar ska en separat utredning göras varje år som bifogas till efterkalkylen (kap. 1.9), där avsättningarnas användningsändamål och -objekt framgår.**

### **Bostadshusreserveringen**

Bostadshusreserveringen är en bokföringspost som tillämpas av bostads- och fastighetsaktiebolagen och genom vilken bolagets beskattningsbara inkomst kan påverkas. Att bilda och lösa upp en bostadshusavsättning behandlas enbart i bokslutet på bolagsnivå som en bokföring som påverkar bolagets beskattning.

Hyror som samlats in för avsättning benämns inte som bostadshusavsättning i hyresbestämningen. Att bilda och lösa upp en bostadshusavsättning inkluderas inte heller i objektens hyra. I hyresbestämmnings- och efterkalkylerna redovisas inte bostadshusavsättning över huvud taget.

---

<sup>20</sup> Aravalagen (1189/1993), 15 a § och räntestödslagen (604/2001), 24 §.

## 1.8 Utjämnning av hyror

*Med utjämnning av hyror avses att hyran som tas ut för en hyresbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det hyreshus där bostaden är belägen och för andra hyreshus med samma ägare. Avsikten med utjämnningen är att hyrorna så väl som möjligt ska svara mot användningsvärdet för bostäderna på ett sätt som innebär att hyrorna sinsemellan är så rättvisa som möjligt.*

Hyror för hyresbostäder som beviljats lån med stöd av arava- och räntestödslagen (efter 1.1.2002) som tillhör samma ägare kan utjämnas för ARA-hyresbostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov och som är befriade från begränsningar med avseende på hyresbestämning utan att beakta avvikelser. Med samma ägare avses hyresbostadsbolag som äger lägenheterna direkt eller som förvaltar lägenheter genom att äga aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Hyrorna får inte utjämnas mellan fritt finansierade hyreshus och sådana som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Hyrorna för ARA-hyresbostäder som tillhör en och samma ägare kan utjämnas i enlighet med 7 a § i aravabegränsningslagen och 13 a § i räntestödslagen oavsett om bostäderna är finansierade med aravalån, räntestödslån under perioden 1.1.2002–30.6.2018 eller nya räntestödslån från och med 1.7.2018. I samma utjämningsgrupp kan det finnas dels ARA-objekt som belånats före 30.6.2018 och för vilka avsättningar är tillåtna inom gränserna för maximalbeloppen, dels ARA-objekt som belånats efter 1.7.2018 och för vilka avsättningar inte är tillåtna över huvud taget. Totalkostnaderna i hyresbestämningen för hela utjämningsgruppen skulle därmed, utöver eventuella skötselkostnader som ska utjämnas, inkludera finansieringskostnaderna enligt amorteringsprogrammet för lån med störst amorteringar i slutet för objekt som belånats före 30.6.2018 och avsättningar för dessa objekt samt finansieringskostnaderna enligt amorteringsprogrammet för lån med störst amorteringar i början för objekt som belånats 1.7.2018 och senare.

Genom utjämnningen kan till exempel hyresutvecklingen vid ombyggnader hållas jämnare, eftersom ombyggnadskostnaderna kan jämnas ut bland objekten som ingår i utjämningsystemet. Syftet med utjämnningen är också att säkerställa att hyreshussamfundet är förmöget att genomföra alla skyldigheter som ålagts samfundet enligt lag.



*Regleringen av hyresutjämnningen har preciserats från och med 1.1.2017.*



Från och med år 2017 ska det vid bildandet av utjämningsgrupper beaktas att **hyror inte får utjämnas**:

- 1) mellan ARA-bostäder som omfattas av självkostnadshyresreglerna och ARA-bostäder som är befriade från självkostnadshyresreglerna, om utjämnningen skulle innebära en hyreshöjning för bostäderna som omfattas av självkostnadshyra. I stället kan medel som samlats in genom hyror som tas ut för lägenheter som inte omfattas av självkostnadshyresreglerna användas för att sänka hyrorna för lägenheter som omfattas av självkostnadshyresreglerna.
- 2) mellan vanliga hyresbostäder som får statsunderstöd och bostäder som avses i lagen om investeringsunderstöd
- 3) sådana objekt som har fått investeringsunderstöd, vilka har beviljats understöd i olika stödgrupper (bostäder som hör till samma stödgrupp kan utgöra en egen utjämningsgrupp).<sup>21</sup>

Begränsningarna som gäller för utjämnning av hyror för bostäder som avses i lagen om investeringsunderstöd ska säkerställa att understödet endast riktar sig till de användargrupper vars boendeförhållanden understödet är avsett att förbättra (till exempel äldre personer med svag hälsa eller personer med funktionshinder).

Arava- eller räntestödslagen innehåller inga bestämmelser om hur utjämnningen ska göras. Utjämnningen kan till exempel göras på grundval av arean eller genom att poängsätta objekten utifrån bruksvärdet, varvid t.ex. husets, ålder, läge och kvalitetsnivå beaktas vid utjämnningen. Med hjälp av bruksvärdet kan huset värderas i förhållande till andra hus i samma utjämningsgrupp. Bruksvärdet kan ändras t.ex. genom en renovering som höjer kvalitetsnivån.



*ARA rekommenderar vid utjämnning av hyrorna att kapitalutgifterna utjämnas och att skötselkostnaderna fastställs per hus eller per hyresbestämmelseenhet.*

Med hyresbestämningseenhet avses hus som fysiskt ligger nära varandra men som ändå kan utgöra flera belåningsobjekt. Förutom kapitalutgifterna är det möjligt att göra en ägarspecifik utjämnning av reparationsutgifter och hyresintäkter för affärslokaler. Enligt lagen kan även totalhyran utjämnas med beaktande av ovan nämnda avvikelser.

Utjämnningen ska grundas på utjämningskalkylerna som samfundet upprättat i enlighet med utjämningsgrunderna. Grunderna och principerna för utjämnning liksom förändringar av dem ska tas upp i samförvaltningsorganen och delges de boende. Av hyresbestämning- och utjämningskalkylen ska framgå hur utjämnningen inverkar på objektvisa hyror. Om hyrorna för ARA-bostäder som är befriade från självkostnadshyresreglerna används för att sänka hyrorna för lägenheter som omfattas av självkostnadshyresreglerna, måste objektens intäkter och utgifter utredas separat, till exempel genom att upprätta en kostnadspostspecifik bokföring.

<sup>21</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 a § och räntestödslagen (604/2001), 13 a §.

## Utjämnning mellan objekt som hör till olika understödsklasser

ARA kan bevilja låntagaren tillstånd att utjämnas hyror mellan vanliga bostäder och bostäder för grupper med särskilda behov eller mellan objekt som har tagit emot understöd i olika understödsklasser, om det finns särskilda skäl<sup>22</sup>. En sådan särskild anledning för beviljande av undantag är till exempel att hyrorna för vissa objekt som har getts understöd för grupper med särskilda behov skulle bli oskäligt höga. Stödgrupperna för objekten finns i bilagorna till ARAs lånebeslut.

## Att beakta vid hyresbestämning för studentbostäder

Hyror för sådana studentbostäder som har fått investeringsstöd och sådana som redan tidigare fått understöd för det egna kapitalet kan utjämnas, eftersom dessa två kan anses vara bostäder som avses i lagen om investeringsunderstöd. Eftersom målgruppen är densamma avsätts medlen i investeringsstödet även efter utjämnningen för den målgrupp, för vilken stödet har beviljats. Således behöver man inte söka om undantagstillstånd hos ARA, utan hyrorna kan utjämnas utan tillstånd.

### Utjämningsmodell enligt bruksvärde

Samfunden kan använda ARAs utjämningsmodell för att reda ut grunden för och storleken på utjämnningen enligt bruksvärdet vid bestämning av hyran. Syftet med modellen är att ge samfunden en utjämningsmodell som visar objektiva, transparenta och begripliga principer för utjämnningen.

Modellen baserar sig på bruksvärdet och på poängsättningen av faktorer som påverkar detta samt på vikten för olika delområden. Den kan även bearbetas för att motsvara samfundets egna behov. Den finns på ARAs webbplats:

[www.ara.fi/utjamning](http://www.ara.fi/utjamning)

---

<sup>22</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 a § och räntestödslagen (604/2001), 13 a §.

## Exempel på utjämning

Samfundets utjämningsgrupp består av tre hyreshus som färdigställts vid olika tidpunkter (hyresbestämningseenhet). I hyresbestämningsskalkylen har bland de husspecifika finansieringskostnaderna beräknats amorteringar av räntestödslån, räntekostnader som beräknas uppstå för lånen samt finansieringskostnader som uppkommer av räntan på självfinansieringsdelen. När de beräknade husspecifika finansieringskostnaderna räknas samman blir resultatet de finansieringskostnader som ska utjämnas inom utjämningsgruppen. Exempel på en utjämning där kostnaderna har fördelats i förhållande till ytorna:

<b>Utjämningsgruppens totala yta</b>	6 656,5 m <sup>2</sup>
<b>Totala finansieringskostnader som ska utjämnas</b>	395 900 €
<b>Utjämnade finansieringskostnader (€/m<sup>2</sup>/mån)</b>	4,96 €

	Hus A 1 760,5 m <sup>2</sup>		Hus B 2 646,0 m <sup>2</sup>		Hus C 2 250,0 m <sup>2</sup>		Totalt 6 656,5 m <sup>2</sup>
	€	€/m <sup>2</sup> /mån	€	€/m <sup>2</sup> /mån	€	€/m <sup>2</sup> /mån	Totalt
<b>Utjämnade finansieringskostnader</b>	104 707	4,96	157 373	4,96	133 820	4,96	395 900
<b>Husspecifika finansieringskostnader</b>	131 150	6,21	144 550	4,55	120 200	4,45	395 900
<b>Utjämning, differens</b>	-26 443	-1,25	12 823	0,40	13 620	0,50	0

I exemplet är A-husets husspecifika finansieringskostnader 6,21 €/m<sup>2</sup>/mån, dvs. större än den utjämnade finansieringskostnaden för hela utjämningsgruppens totala antal kvadratmeter (4,96 €/m<sup>2</sup>/mån). A-huset får alltså nytta av utjämnningen med 1,25 €/m<sup>2</sup>/mån.

B- och C-husens husspecifika finansieringskostnader förblir lägre än de utjämnade finansieringskostnaderna, vilket innebär att hyrorna som tas in för bostäderna i B- och C-husen används även för att täcka A-husets finansieringsutgifter. B- och C-husen betalar alltså utjämning.

### 1.9 Efterkalkyl och beaktande av över- eller underskott

*Efterkalkylen för hyreshus ökar transparensen. Efterkalkylens syfte är att säkerställa att hyrorna endast har använts för att täcka sådana utgifter som överensstämmer med bestämmelserna som gäller för självkostnadshyra. Ett ytterligare syfte är att öka jämförbarheten mellan utgifter samt förbättra informationen till boende och myndigheter. Genom att upprätta en efterkalkyl kan hyreshussamfunden själva*

*kontrollera att hyresintäkterna under året har varit tillräckliga för att täcka utgifterna under året.*

Efterkalkylen är en prestationsbaserad penningflödeskalkyl som för bokslutstidpunkten ska upprättas över hyres- och andra intäkter samt de utgifter som ska täckas med dem, av vilken framgår om hyresintäkterna under året har varit tillräckliga för att täcka utgifterna under året. I efterkalkylen redovisas hur stora hyresintäkter som har samlats in för respektive ändamål (hyresdel för skötsel och finansieringshyra) under räkenskapsperioden och vad de faktiska kostnaderna som ska täckas med dessa har uppgått till.

Den som äger ett hyreshus ska utifrån sin bokföring från räkenskapsperioden i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller hela samfundet enligt utjämningsgrupp och av vilken framgår:

- 1) summan av hyrorna som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med hyrorna,
- 3) hur mycket medel det har samlats in för kommande ombyggnader, underhåll och skötsel och hur de har använts,
- 4) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 5) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för föregående räkenskapsperioder.

Det i punkterna 4 och 5 ovan nämnda över- eller underskottet som samlats in från skötselutgifter och finansiella kostnader för avsättningar ska tas i beaktande vid bestämningen av de kommande årens hyror<sup>23</sup>.



*ARA rekommenderar att över- eller underskott som samlats in genom hyresdelen för skötsel och finansieringshyran beaktas i hyrorna under en tidsperiod på 3–5 år för att hyrorna ska utvecklas i jämn takt.*

Efterkalkylen ska upprättas från och med räkenskapsperioden som påbörjas under 2017. Om överskott har samlats in genom hyresverksamhet enligt självkostnadsprincipen som bedrivits före 2017 kan överskottet inte separeras i olika användningsändamål (skötsel, finansiering och avsättningar). Den totala återstoden från tidigare år kan därför redovisas som avsättningar för framtida ombyggnader. Efterkalkylen som gäller hela samfundet ska stämmas av mot den finansiella ställningen i balansräkningen.

### **Efterkalkyl vid primär uthyrning**

Om hyreshusets ägare har hyrt ut objektet i första hand eller hyrt ut till ett annat samfund som hyr ut bostäderna i andra hand till boende, ska hyreshusets ägare upprätta en efterkalkyl på så sätt att det framgår vilken

<sup>23</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 7 c § och räntestödslagen (604/2001), 13 c §.

hyra som de boende betalar och alla utgifter som täcks av hyran. Efterkalkylen ska alltså upprättas baserat på både hyreshusets ägares och den primära hyresgästens bokföring. Den primära hyresgästen ska lämna alla uppgifter som krävs för att upprätta en efterkalkyl till hyreshusets ägare. Vid behov kan det vara nödvändigt att till ARA överlämna kopior av förstahandshyresgästens bokföring för att kontrollera hyresintäkter och objektspecifika utgifter. Med hjälp av efterkalkylen är det möjligt att utreda hyran som hyresgästen betalar och förverkliga självkostnadsprincipen.

## Modell för efterkalkyl

Vid upprättandet av efterkalkyler tillämpas ARAs modell. Modellen grundar sig på bokföringsnämndens modell på efterkalkyler för bostadsaktiebolag. Modellen för efterkalkyl med anvisningar finns på ARAs webbplats: [www.ara.fi/efterkalkyl](http://www.ara.fi/efterkalkyl)

### 1.10 Lägenhetsspecifik hyresbestämning (gradering)

Med lägenhetsspecifik hyresbestämning eller gradering avses att den insamlade hyran för enskilda hus inte fördelas på lägenheterna baserat direkt på bostadens yta. Syftet med gradering är att fördela kostnaderna för husets byggnad och skötsel på de enskilda lägenheterna på ett så rättvist sätt som möjligt. Faktorer som beaktas vid graderingen är bland annat lägenhetstypen och bostadens yta. Vid gradering blir den kalkylmässiga ytan som utgör grunden för hyresbestämningen för små lägenheter större medan större lägenheters kalkylmässiga yta minskar. Graderingsförfarandet regleras inte i lagen. Gradering är inte detsamma som hyresutjämning i förra kapitlet 1.8.

Bakgrunden till lägenhetsspecifik hyresbestämning är oftast att främja uthyrningen av stora bostäder eftersom efterfrågan på dessa har försvagats. Syftet med graderingen är att förbättra hyreshusets nyttjandegrad genom att hyra ut stora lägenheter som eventuellt står tomma och därigenom öka husets totala hyresintäkter. På så sätt är det möjligt att alltjämt behålla hyrorna även för små bostäder på en skälig nivå.

Vid graderingen ska det beaktas att det i ARA-objekt som omfattas av begränsningar är nödvändigt att ta ut samma hyra för likadana lägenheter. Inom samma objekt är det alltså inte möjligt att kräva in olika hyror av olika hyresgäster om bostäderna med avseende på storlek, utrustning och skick är likadana.

Hyreshusets ägare kan använda, ändra eller helt avstå från gradering. ARA lämnar inte längre detaljerade anvisningar om hur graderingen ska förverkligas. Om ändringar i graderingen och grunderna för hyresbestämning ska avtalas med hyresgästerna i enlighet med vad som föreskrivs i samförvaltningslagen. Om graderingen framgår i hyresavtalen ska ändringar i hyresavtalen göras i enlighet med vad som föreskrivs i hyreslagen.

## 1.11 Hyresavtalen

Av hyresavtalen för bostäder som omfattas av självkostnadsprincipen ska det framgå att objektets hyresbestämning baseras på självkostnadsprincipen i enlighet med vad som föreskrivs i räntestödslagen och/eller aravabegränsningslagen. I hyresavtalet ska självkostnadsprincipen anges som villkor för justering av hyran. Det är inte tillåtet att ange ett villkor för justering av hyran som till exempel baseras på levnadskostnadsindex.



*Enligt hyreslagen ska information om hyresjusteringar delges skriftligen två månader innan den nya hyran börjar tillämpas.<sup>24</sup> ARA rekommenderar att detta anges separat i hyresavtalet.*

I hyresavtalet ska antalet kvadratmeter som hyra tas ut för framgå. Om det för boende som bor i objekt för grupper med särskilda behov utöver hyran för antalet kvadratmeter i bostaden som den boende själv använder även ingår ett antal kvadratmeter av gemensamma utrymmen och serviceutrymmen eller en lägenhetsspecifik hyresbestämning (gradering) har gjorts för objektet, ska i hyreskontraktet utöver antalet kvadratmeter för bostaden som den boende själv använder även den boendes andel av kvadratmeter som hör till gemensamma utrymmen och serviceutrymmen eller graderade kvadratmeter framgå.

Även av primära hyresavtal och andrahandshyresavtal (kapitel 2.4 i guiden) ska det framgå att objektets hyresbestämning baseras på självkostnadsprincipen i enlighet med vad som föreskrivs i räntestödslagen och/eller aravabegränsningslagen. I det primära hyresavtalets villkor om justering och tidpunkt för justering av hyra ska det beaktas att även den primära hyresgästen skriftligen ska meddela andrahandshyresgästen, dvs. den boende, två månader innan den nya hyran börjar tillämpas. Om den primära hyresgästen bestämmer hyran som ska tas ut av de boende ska den primära hyresgästen också få skälig tid för bestämning av självkostnadshyran. Om hela objektet hyrs ut primärt till ett annat samfund med tillämpning av lagen om hyra av affärslokal<sup>25</sup> ska de skyldigheter som åligger den primära hyresgästen i enlighet med de författningar som är tillämpliga på självkostnadshyran samt hyreslagen iakttas även i hyresavtalen som ingås mellan dessa samfund.

Miljöministeriet har genom förordning föreskrivit ett formulär för hyresavtal för bostadslägenhet<sup>26</sup> som är avsett att användas mellan parterna vid avtalsförhandlingar vid vilka avtalsvillkoren diskuteras och beslut om dem fattas. Formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet binder inte avtalsparterna. ARA rekommenderar att samfunden beaktar vad som ingår i formuläret i sina hyresavtal samt ovan nämnda anvisningar från ARA.

<sup>24</sup> Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), 32 §.

<sup>25</sup> Lagen om hyra av affärslokal (482/1995).

<sup>26</sup> Miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet (537/2004).

## 2 SÄRSKILDA FALL I HYRESBESTÄMNINGEN

### 2.1 Samfundets övriga verksamhet och skyldighet att ha separat redovisning

Samtliga samfund som äger ARA-bostäder ska i regel separera bostädernas ägande till ett eget bolag, om samfundet utövar avgiftsbelagd serviceaffärsverksamhet t.ex. i servicehus för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Separationen är mycket viktig om den andra verksamheten är bred. Om verksamheterna hålls separerade ekonomiskt och bokföringsmässigt är det inte nödvändigt med uppdelning i flera bolag.

ARA har erfarenhet att det i vissa fall har varit utmanande att utreda vilka intäkter och utgifter som hör till boende respektive till annan verksamhet. Samfundet ska ordna sin kostnadskontroll och bokföring på ett sätt som gör det enkelt att utreda intäkter och utgifter som hör till uthyrningsverksamheten som samfundet bedriver med avseende på arava- och räntestödsbostäder. Efterkalkyler för serviceverksamhet och uthyrningsverksamhet ska separeras på ett sätt som gör att verksamheternas resultat kan fastställas och separeras utan problem.

Samfundet kan dessutom omfattas av kraven på att ha separat redovisning enligt lagen om skyldighet att medge insyn i och lämna uppgifter om vissa företags ekonomiska verksamhet (19/2003, insynslagen). I insynslagen förordnas om skyldigheten att ha separat redovisning för sådana samfund som beviljats offentlig finansiering för tjänster som hänför sig till allmänt ekonomiskt intresse (SGEI). Utöver detta förutsätts att samfundet bedriver olika verksamheter.<sup>27</sup> Med olika verksamheter avses till exempel affärsverksamhet. Flera ARA-aktörer omfattas inte av lagens tillämpningsområde, eftersom de inte har annan verksamhet eller den andra verksamheten bedrivs i egna bolag. Läs mer om skyldigheten att ha separat redovisning i insynslagen.

### 2.2 Affärslokaler

Om hyresbostäder stödda av ARA finns i samma fastighet som affärslokaler är det inte nödvändigt att beakta hyresintäkterna för affärslokalerna vid hyresbestämningen för ARA-bostäderna. Det är således inte heller möjligt att beakta utgifter som är hänförliga till affärslokalerna vid hyresbestämningen. Av denna anledning måste intäkter och utgifter som är hänförliga till utrymmen stödda av ARA respektive till affärslokaler som inte omfattas av stöd redovisas separat i bokföringen, till exempel i separata utgiftsposter. Hyror som krävs in av de boende får inte användas för att täcka utgifter för affärslokaler som inte omfattas av ARAs stöd. Överskott som insamlats genom uthyrning av affärslokaler kan däremot användas för att täcka utgifter som orsakats av utrymmen som omfattas av ARAs stöd för att sänka hyrorna för de stödda utrymmena. I sista hand svarar samfundets ägare för utgifter som är hänförliga

---

<sup>27</sup> Insynslagen (19/2003) 1 och 2 §.



till utrymmen som ingår i anskaffningsvärdet för samfundets objekt som finansierats på annat sätt än genom arava- eller räntestödslån.

## 2.3 Tillfällig användning av hyresbostäderna för andra ändamål

ARA kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en ARA-bostad till något annat ändamål än boende.<sup>28</sup> Ändring av användningsändamålet förutsätter alltid särskilda skäl. Det är kommunen som bedömer vad som är särskilda skäl och de måste basera sig på både den rådande och den förutspådda situationen på bostadsmarknaden. Ändringar av användningsändamålet tillämpas huvudsakligen på sådana områden där befolkningsmängden minskar. I allmänhet finns det inga särskilda skäl för ändring av bostädernas användningsändamål om det råder brist på hyresbostäder i området. Bestämmelserna förutsätter också att tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Begränsningen till ett litet antal bostäder gäller hela ägarsamfundets bostadsbestånd.

ARA kan bestämma att den del av statslånet som motsvarar den bostad tillståndet gäller ska betalas tillbaka, att staten ska befrias från den statsborgen som rör lägenheten eller att den del av räntestödet som rör bostaden ska dras in. En permanent ändring av hela husets användningsändamål förutsätter befrielse från begränsningarna.<sup>29</sup>

På objekt som fått understöd enligt lagen om investeringsstöd tillämpas bestämmelserna i lagen om investeringsunderstöd<sup>30</sup> och statsunderstödslagen (688/2001).

Om fastigheten är del av en hyresbestämningseenhet som består av flera fastigheter ska hyran bestämmas för alla utrymmen åtminstone i enlighet med självkostnadsprincipen. Så säkerställs att delen som används som hyresbostad som förblir i den aktuella hyresbestämningseenheten inte kommer att täcka utgifter för utrymmena vars användningsändamål har ändrats.

Ytterligare anvisningar om tillfällig ändring av bostäders användningsändamål finns på ARAs webbplats i *Guiden för val av hyresgäster* ([ara.fi/guider](http://ara.fi/guider)).

## 2.4 Primära hyresförhållanden och hyresförhållanden i andra hand

Med hyresförhållande i andra hand avses ett hyresförhållande som uppstår när den som av hyresvärden har hyrt en bostadslägenhet (*primär hyresgäst*) enligt tillstånd i hyresavtalet eller ett av hyresvärden givet särskilt tillstånd hyr ut hela lägenheten vidare till en eller flera egna hyresgäster (*hyresgäst i andra*

<sup>28</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993) 16 §, räntestödslagen (604/2001) 18 §, lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder (291/2005) 2 §.

<sup>29</sup> Aravabegränsningslagen (1190/1993), 16 § och räntestödslagen (604/2001), 18 §.

<sup>30</sup> Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) 11 §.



hand). Med primärt hyresförhållande avses hyresförhållandet mellan hyresvärden och den primära hyresgästen.<sup>31</sup>

För objekt som omfattas av begränsningarna gällande hyresbestämningen eller hyresbostäder som omfattas av självkostnadshyra tillämpas de relevanta föreskrifterna även på primära hyresförhållanden och hyresförhållanden i andra hand. Fastighetens ägare ansvarar för att självkostnadsprincipen iakttas i alla uthyrningsled. Även av hyresavtalen för primära hyresförhållanden och hyresförhållanden i andra hand ska framgå att objektets hyresbestämning baseras på självkostnadsprincipen (se kapitel 1.11).

## Samfundens primära uthyrning och uthyrning i andra hand

Bestämmelserna om bestämning av självkostnadshyran gäller även situationer där objektet eller lägenheten primärt hyrs ut till ett annat samfund (*primär hyresgäst*) som i andra hand hyr ut den till de boende (*hyresgäst i andra hand*). Självkostnadsprincipen gäller hyror som uppbärs av såväl fastighetsägaren som den primära hyresgästen. Förfarandet med primär uthyrning och uthyrning andra hand får inte medföra att de boendes hyror höjs.

Primär uthyrning är vanligare i objekt för grupper med särskilda behov än vad det är i vanliga hyreshus. Det är fråga om primär uthyrning när fastighetens ägare hyr ut ett objekt för grupper med särskilda behov i sin helhet till exempelvis en kommun, som utöver serviceverksamheten även fungerar som de boendes hyresvärd.



*ARA rekommenderar att objekten eller lägenheterna som fastighetsägaren primärt hyr ut till ett annat samfund behandlas som separata utjämningsgrupper. De placeras alltså inte i samma utjämningsgrupper som lägenheter som fastighetsägaren hyr ut direkt till de boende.*

På så sätt underlättas upprättandet av efterkalkyler och kontroll av efterlevnaden av självkostnadsprincipen för objekten som hyrs ut primärt. Hyreshusets ägare ansvarar för att upprätta efterkalkyler för objekt som hyrs ut primärt (se kapitel 1.9).

För att säkerställa självkostnadsprincipens förverkligande ska den primära hyresgästen lämna de uppgifter till sin hyresvärd (den primära hyresvärden) som denne behöver för att upprätta efterkalkylen. Till hyresvärden meddelas baserat på uppgifterna i bokföringen de hyresintäkter som krävts in av de boende, de hyresutgifter som betalats till hyresvärden och eventuella andra utgifter som uppstått för den primära hyresgästen för hyresverksamheten, som skäligen förvaltningskostnader som är hänförliga till uthyrningen. Fastighetsägaren (den primära hyresvärden) ansvarar för att den primära hyresgästen iakttar självkostnadsprincipen för bestämning av hyrorna som tas ut av de boende. Följaktligen måste fastighetsägaren få de uppgifter som behövs för att förverkliga detta från den primära hyresgästen.



<sup>31</sup> Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), 72 §.

*ARA rekommenderar att parterna avtalar om uppgifterna som ska tillhandahållas och vid vilka tidpunkter de ska överlämnas i det primära hyresavtalet.*

## **Bostadslägenheter som hyresgästen hyr ut i andra hand**

ARA-hyreslägenheter som finansierats med stöd av räntestöds- och aravalagen är avsedda för permanent bostadsbruk och lägenheterna ska användas som hyresbostäder. Upplåtelse av bostadslägenheterna till någon annan regleras i hyreslagen.

Enligt hyreslagen får hyresgästen:

*”använda bostadslägenheten som sin egen eller som gemensam bostad för honom och hans make och de barn som hör till familjen. Om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning, får hyresgästen använda lägenheten som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting eller genom underuthyrning eller annars upplåta högst hälften av lägenheten för att användas av någon annan för boende. I andra fall får hyresgästen inte utan ett samtycke i hyresavtalet eller särskilt samtycke av hyresvärden upplåta lägenheten eller en del av den att användas av någon annan.”<sup>32</sup>*

Det är alltså inte tillåtet att upplåta mer än hälften av lägenheten eller hela lägenheten för att användas av någon annan ens kortvarigt utan hyresvärdens tillstånd.

Hyreslagen ger dock hyresgästen en möjlighet att **tillfälligt** upplåta bostadslägenheten för att användas av någon annan. Hyresgästen får för högst två år upplåta **hela bostadslägenheten** att användas av någon annan, **om** hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan sådan orsak vistas på annan ort och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Hyresgästen ska senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om saken.<sup>33</sup>

För en ARA-hyreslägenhet som tillfälligt upplåts för att användas av någon annan kan hyresgästen av sin hyresgäst i andra hand ta ut samma självkostnadsbaserade hyra som hyresvärden. Hyresgästen ska tillsammans med det ovan nämnda skriftliga meddelandet visa hyresavtalet för andrahandsuthyrning, för att hyresvärden ska vara säker på att hyresgästen inte tar ut en högre hyra än självkostnadshyra av hyresgästen i andra hand.

## **2.5 Kostnader för boenderådgivning och styrning av invånaraktiviteter**

Med boenderådgivning avses i detta sammanhang sådan rådgivning vars mål är att förebygga problem som hör samman med boende, säkerställa fastighetens ändamålsenliga underhåll och skötsel samt minska risker. Med boenderådgivning eftersträvas att förhindra uppkomsten av förfallna hyror och

---

<sup>32</sup> Hyreslagen 17 §.

<sup>33</sup> Hyreslagen 18 §.

hyresförluster till exempel genom att sträva efter att förebygga problem som hör samman med boende, vandalisering, beteende som stör de andra boende och vräkningar.

Med styrning av invånaraktiviteter avses i detta sammanhang i huvudsak främjande av samhörighet. Målet kan vara att främja samhörigheten exempelvis genom att genomföra praktiska arrangemang för de boendes gemensamma aktiviteter. Målet kan också vara att öka boendetrivseln som avses i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Boenderådgivaren och ledaren för invånaraktiviteter kan genom sin verksamhet sträva till att stärka även säkerheten i fastigheten och samarbeta t.ex. med kommunens bostadsväsende. Uppgifterna för en boenderådgivare och en ledare för invånaraktiviteter i ett hyreshussamfund kan omfatta uppgifter som fastställts för att uppnå målen som beskrivits ovan enligt respektive hyreshussamfunds behov. Exempelvis i ett hyreshus som avsetts för ungdomar kan rådgivningsbehoven gälla mer förebyggande av problem med boendet, säkerställande av fastighetens vederbörliga underhåll och skötsel samt en minskning av risker, medan behovet i seniorobjekt handlar mera om främjande av de boendes samhörighet och boendetrivsel.

Utgifterna för boenderådgivning och styrningen av invånaraktivitet kan godtas i hyrorna enligt självkostnadsprincipen. Kostnaderna ska följas upp i bokföringen eller i den interna redovisningen separat och angående personalkostnader ska allokeringen av kostnader grunda sig på arbetstidsuppföljning, om boenderådgivaren eller ledaren för invånaraktiviteter också utför andra uppgifter än sådana som godkänns i självkostnadshyran. ARA fastställer inga exakta gränser i euro, inom vilka kostnaderna är godtagbara, utan självkostnads- och skälighetsprinciperna tillämpas i kostnaderna. Hyreshussamfundet ska hålla kostnaderna för boenderådgivningen och styrningen av invånaraktiviteter skäliga. Gemensamma aktiviteter och invånaraktiviteter enligt samförvaltningslagen kan täckas med självkostnadshyran. Enligt samförvaltningslagen har de boende rätt att delta i beredningen, förhandla och ge utlåtande om förslaget till budget och hyresbestämning för husen i hyresbestämningseenheten.

Kostnaderna för boenderådgivningen och styrningen av invånaraktiviteter kan inte förorsakas av den boendes **servicebehov**. Den boendes servicebehov kan gälla t.ex. omsorgstjänster, städtjänster eller småreparationer eller installationsuppgifter i bostaden som den boende ansvarar för. **Kostnader som beror på de boendes behov av service får inte täckas av självkostnadshyran.**



*Kostnader som uppstår på grund av den boendes behov av service får inte täckas med självkostnadshyran, utan de ska täckas med serviceavgifter eller på annat sätt baserat på separata, frivilliga serviceavtal som ingås för specifika hyresgäster.*

## 2.6 Hus som innehåller både hyres- och ägarbostäder (s.k. blandhus)

Blandhus är bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag där det kan bo både hyresgäster och ägare till aktier som ger rätt att besitta bostaden, som i vanliga bostadsaktiebolag. Bostadsaktiebolagets och det ömsesidiga fastighetsaktiebolagets aktier ger aktieägarna rätt att besitta en bostad och andra utrymmen som finns i byggnaden. Hyresavtalet upprättas då mellan aktieägaren och boende eller annan hyresgäst (t.ex. serviceutrymmenas hyrestagare). Aktieägaren får hyresintäkterna och betalar skötsel- och kapitalhyra till bolaget, som bolaget använder för att täcka sina skötsel- och kapitalutgifter.

Hyresbestämningen för hyreslägenheter i blandhus sker i enlighet med självkostnadsprincipen. Grunden för självkostnadshyran som aktieägaren (hyresvärden) kräver in är de skötsel- och kapitalvederlag som tas ut av bolagets aktieägare. Utöver dessa utgifter är det enligt lagen om bostadsaktiebolag<sup>34</sup> och bolagsordningen även möjligt att i självkostnadshyran inkludera aktieägarens (hyresvärdens) kostnader för reparationer av lägenheten och andra kostnader samt avsättningar för sådana ombyggnader som man redan känner till och för vilka beslut om genomförande har fattats i det aktuella bostadsaktiebolaget. Dessutom är det möjligt att i självkostnadshyran inkludera skäliga administrativa avgifter som är hänförliga till uthyrning av bostäder i det aktuella bostadsaktiebolaget.

I samband med inlösen betalas det ursprungliga hyreshuslånets som bolaget lyft tillbaka genom den inlösta lägenheten. Det minskar även hela hyreshuslånets årsavgift med en andel som motsvarar lägenheten. Minskningen av årsavgiften gäller från och med förfallodagen för årsavgiften som föregår inlösen. Det säkerställer att en lägenhet som inte längre används som hyresbostad beaktas inom hyresbestämningens enheten.

I andra sammanhang kan begreppet blandhus även avse objekt för grupper med särskilda behov där det finns lägenheter för många olika grupper och möjligen även så kallade vanliga hyresbostäder.

## 2.7 Kostnaderna för lägenhetsskyddsförsäkring

Valet av hyresgäster grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Dessa faktorer bedöms utifrån hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. Många hyresvärdar kräver att hyresgästen har en hemförsäkring, vilket dock inte är ett kriterium för valet av boende till en ARA-bostad.

Lägenhetsskyddsförsäkringen som tagits fram som en av åtgärderna i åtgärdsprogrammet för förebyggande av bostadslöshet AUNE, ska på ett förebyggande sätt underlätta boendet för personer som mist sin kreditvärdighet. Försäkringsbolagen är inte skyldiga att teckna en hemförsäkring åt personer som har återkommande betalningsanmärkningar. Hyresvärden kan försäkra **lägenhetens fasta inredningar** mot plötsliga och oförutsedda saksador endast om hyresgästen inte beviljas hemförsäkring.

---

<sup>34</sup> Lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 4 kap. 3 §.

De fasta inredningar i lägenheten som kan försäkras avser de invändiga delarna som aktieägaren enligt lagen om bostadsaktiebolag är underhålls-ansvarig för, till exempel lägenhetens golv-, vägg- och takbeläggningar; skåp, garderober och annan inredning som tillhör lägenheten oavsett om de är fastmonterade och anordningar och utrustning som finns i lägenheten. Beroende på försäkringsbolagets villkor kan försäkringen också omfatta spis, spisfläkt, kylskåp, bastuugn och tvättmaskiner som försäkringstagaren äger.

**Kostnaden för lägenhetsskyddsförsäkringen inkluderas i lägenhetshyran eller tas ut separat och den får inte täckas med andra boendes självkostnadshyra.** Begränsningen säkerställer att försäkringen används som en förebyggande åtgärd mot bostadslöshet endast för personer som annars inte kan få en bostad i avsaknad av hemförsäkring. Lägenhetsskyddsförsäkringen kan gälla i högst ett år efter slutet av den hyresbestämningsperiod då behovet att försäkra lägenheten som personen besitter upphör.

## 2.8 Garantiförsäkring

Försäkringsbolagen kan erbjuda ARA-hyreshussamfund en garantiförsäkring med vilken hyreshussamfundet kan försäkra de skyldigheter som fastställts i hyrestagarens hyresavtal. En garantiförsäkring kan alltså utnyttjas i stället för en traditionell depositionsgaranti (kontantgaranti el. dyl.).

Försäkringspremierna för garantiförsäkringen kan täckas med självkostnadshyran som tas ut av de boende, men behandlingen av försäkringspremierna i hyresbestämningen är annorlunda beroende på om försäkringen täcker samfundets hela ARA-bostadsbestånd eller om försäkringen är valbar för de boende.

Om garantiförsäkringsavtalet som erbjuds av försäkringsbolaget inte innehåller några begränsningar som gäller hyrestagarna, kan ARA-hyreshussamfundet besluta att försäkra skyldigheterna som fastställts i hyresavtalen för samtliga boende. Då kan ARA-hyreshussamfundet besluta att helt avstå från förutsättningen som gäller depositionsgaranti (kontantgaranti) och sköta säkerheterna självständigt via garantiförsäkringen, d.v.s. försäkra hela ARA-bostadsbeståndet.

Om garantiförsäkringsavtalet som erbjuds av försäkringsbolaget innehåller begränsningar som gäller hyrestagarna (t.ex. att den boende inte får ha betalningsanmärkningar), kan ARA-hyreshussamfundet inte besluta om att försäkra skyldigheterna som fastställts i hyresavtalen för samtliga boende. Då kan endast en del av ARA-hyreshussamfundets hyresavtal omfattas av garantiförsäkringen. Eftersom en garantiförsäkring som innehåller begränsningar inte kan gälla alla hyrestagare, ska den boende som uppfyller villkoren som förutsätts av hyrestagaren i denna försäkringsmodell ha möjlighet att välja om han utnyttjar garantiförsäkringen som hyreshussamfundet tecknat eller om han ger hyresgarantin i pengar eller annan säkerhet.

### ***Behandling av försäkringspremier när garantiförsäkringen täcker samfundets hela bostadsbestånd***

Om ARA-hyreshussamfundet tecknar en garantiförsäkring som täcker hela bostadsbeståndet, ska samfundet i god tid innan försäkringen införs meddela

de nuvarande hyrestagarna att den depositionsgaranti som de tidigare betalat/gett återbetalas inom en viss tidsfrist till hyrestagaren eller annan säkerhetsställare. När de tidigare depositionsgarantierna återbetalats kan samfundet ta i bruk garantiförsäkringen och allokera de kostnader den medför till de boendes hyror i enlighet med självkostnadsprincipen som föreskrivits i 7 § i aravabegränsningslagen och 13 § i räntestödslagen.

Försäkringspremien som den boende betalar omfattas av tillämpningsområdet för bestämmelsen<sup>35</sup> som gäller hyressäkerhet i lagen om hyra av bostadslägenhet. Enligt bestämmelsen är ett villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra ogiltigt. Hyresvärden, d.v.s. ARA-hyreshussamfundet ska följa upp att försäkringspremierna som tas ut i respektive boendes hyra under boendetiden inte överskrider ett belopp som motsvarar tre månaders hyra.

### **Behandling av försäkringspremier när försäkringen är valbar för de boende**

Om endast en del av ARA-hyreshussamfundets hyresavtal omfattas av garantiförsäkringen och en boende som uppfyller försäkringsvillkoren väljer garantiförsäkringen som samfundet tecknat i stället för depositionsgarantin, kan de kostnader som försäkringen medför debiteras endast enligt självkostnadsprincipen av den boende i fråga. Förutom bostadshyran ska utgiften som försäkringen medför specificeras i den boendes hyresavtal. Utgifter som garantiförsäkringen medför ska inte inkluderas i en eventuell utjämning av självkostnadshyror, d.v.s. hyreshusets ägare ska följa upp de intäkter och utgifter som garantiförsäkringen medför separat i bokföringen. Om alltså en del av de boende vill utnyttja garantiförsäkringen, får detta inte förorsaka kostnader för andra än de boende som utnyttjar möjligheten till garantiförsäkring. Garantiförsäkringens pris för den boende ska anges tydligt på förhand så att den boende kan välja om han utnyttjar försäkringen eller betalar en kontantgaranti.

## **3 HYRESBESTÄMNING FÖR OBJEKT SOM BEVILJATS INVESTERINGSUNDERSTÖD FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV**

*Syftet med att bevilja investeringsunderstöd för objekt för grupper med särskilda behov är att få skäligt prissatta och kvalitativa hyresbostäder att användas av personer som hör till grupper med särskilda behov, som dessutom innehåller lösningar som motsvarar de aktuella gruppernas behov. Grunden för understödet är de utrymmes- och utrustningslösningar som de särskilda grupperna behöver och som höjer hyran i jämförelse med vanliga hyresbostäder.*

Med hjälp av investeringsstödet för grupper med särskilda behov är det möjligt att få hyran att motsvara hyran för vanliga hyreslägenheter som är statligt

---

<sup>35</sup> Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), 8.2 §.



stödda. Maximistorleken på understödet har graderats efter hur mycket objektens kostnader i genomsnitt avviker från vanliga räntestödsobjekt.

Principerna för bestämning av självkostnadshyran för objekt som har fått understöd är i huvudsak desamma som gäller för vanliga hyresbostäder. Skillnaderna mot hyresbestämningen för vanliga hyresbostäder är huvudsakligen hur finansieringen bildas, gemensamma utrymmen och serviceutrymmen, samt beaktande av krav som ställs enligt lag, till exempel handikappservicelagen.

Självkostnadshyrorna som tas ut av de boende i objekt för grupper med särskilda behov får inte täcka kostnader som uppstår på grund av omsorgs-, vård-, måltids- och andra tjänster till de boende. Tjänster som erbjuds de boende och kostnaderna som de boende betalar för dessa avtalas separat i en vård- och serviceplan som görs upp, i myndighetens beslut om anordnande av tjänster, eller i ett skriftligt avtal mellan en privat tjänsteproducent och den boende. Hyres- och serviceavtal får inte knytas till varandra och serviceavtalets upphörande får inte leda till att hyresrätten upphör.



*ARA rekommenderar att objekten för grupper med särskilda behov eller lägenheter som primärt hyrs ut till ett annat samfund behandlas som separata utjämningsgrupper och att de inte placeras i samma utjämningsgrupper som objekt eller lägenheter som ägaren hyr ut direkt till de boende eller andra primära hyresgäster. Det gör det enklare för samfundet att upprätta efterkalkyler (kapitel 1.9).*

### 3.1 Återbetalning av mervärdesskatt

Objektets ägare ska omedelbart meddela ARA om ägaren blir mervärdesskattskyldig med avseende på uthyrningen av fastighetens lägenheter och/eller serviceutrymmen. Om understöds- och lånebesluten för objekt för grupper med särskilda behov från början har upprättats på så sätt att projektets kostnader omfattar mervärdesskatt, men fastighetens ägare erhåller mervärdesskatteåterbäring som gäller dessa utrymmen fattar ARA beslut om granskning av kostnader, investeringsunderstöd och räntestödslån.

Utgående från granskningsbeslutet ska den del av den erhållna mervärdesskatteåterbäringen som motsvarar den ursprungliga investeringsunderstödsandelen betalas som återbetalning av understöd till ARA. Den del av den erhållna mervärdesskatteåterbäringen som motsvarar det ursprungliga räntestödslånet ska användas för en extra avbetalning på räntestödslånet. Detta förfarande ser till att fördelen som mervärdesskatteåterbäringen innebär riktas till att sänka hyrorna för bostäderna.

### 3.2 Gemensamma utrymmen och serviceutrymmen

För objekt som beviljats investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov kan skötsel- och finansieringskostnaderna som beror på **serviceutrymmena och gemensamma utrymmen som får stöd av ARA** inberäknas i hyran för bostäderna i vissa fall. Detta är till exempel möjligt om inga andra

hyresintäkter som täcker kostnaderna fås från utrymmena (t.ex. kök och matsalar) och inget annat följer av annan lagstiftning eller myndighetsbeslut.

Om det i ett objekt för grupper med särskilda behov finns serviceutrymmen som är avsedda att användas också av andra personer än de som bor i huset, ska en tillräckligt stor del av serviceutrymmena och servicen vara reserverad för dem som bor i huset så att deras servicebehov uppfylls. De boende ska alltså alltid ha företräde till serviceutrymmena i anslutning till huset och den service som erbjuds där. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för utrymmena får ingå i den hyra som tas ut av de boende endast till den del utrymmena är reserverade för de boende. Separat bokföring ska upprättas över kostnader och intäkter för andra utrymmen än sådana som används av de boende.<sup>36</sup> Kostnaderna kan inriktas på hyrorna för bostäderna till exempel i den utsträckning som de boende använder dessa utrymmen eller har rätt att använda dessa utrymmen.

Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för utrymmen som är avsedda för utomstående täcks med avgifter som tas ut från de utomstående för användning av utrymmena och för servicen som erbjuds där, till exempel måltider, samt med eventuella andra inkomster. Avgifterna som tas ut från utomstående för användning av serviceutrymmena och för servicen som erbjuds där ska i regel motsvara de avgifter som vanligen tas ut för motsvarande utrymmen och service i samma område. Om avgifterna som tas ut från utomstående och inkomsterna inte räcker för att täcka kostnaderna för serviceutrymmena, ska den som äger huset stå för resterande kostnader. Även kommunen där objektet finns kan, om den så vill, förbinda sig att stå för en del av kostnaderna. De avgifter som tas ut av de boende för användningen av serviceutrymmena och för de tjänster som erbjuds där, får aldrig vara större än de avgifter som tas ut av utomstående.<sup>37</sup>

De intäkter som eventuellt återstår efter att kostnaderna är täckta ska i första hand användas till förmån för de boende i objektet för grupper med särskilda behov, till exempel för att sänka de hyror som tas ut av dem. Ägaren kan dock använda en del av dessa intäkter till eventuella kostnader som orsakas av att utrymmena står underutnyttjade.<sup>38</sup>

Om den som äger objektet för grupper med särskilda behov inte själv är verksam som serviceproducent i utrymmena, ska ägaren på ett öppet och icke-diskriminerande sätt konkurrensutsätta det företag eller den organisation som bedriver sin verksamhet i utrymmena. Serviceproducenten som är verksam i utrymmena ska betala en marknadsmässig hyra för användningen av utrymmena. Hyrorna ska täcka de finansierings-, underhålls- och driftskostnader som de serviceutrymmen som används av utomstående orsakar husets ägare, och de därefter återstående intäkterna ska användas till förmån för dem som bor i huset. Genom de marknadsmässiga avgifter som tas ut av utomstående och den marknadsmässiga hyra som tas ut av serviceproducenten som är verksam i utrymmena säkerställs

---

<sup>36</sup> Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) 11 §.

<sup>37</sup> Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, av 11 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och av 4 § i aravabegränsningslagen (RP 227/2016).

<sup>38</sup> Se föregående.



konkurrensneutralitet, dvs. att den aktör som är verksam i de utrymmen för vilka understöd har beviljats inte får obehörig vinst jämfört med andra aktörer som producerar motsvarande tjänster i samma område. Syftet är att hålla isär det statsstödda boendet till skäligt pris och den marknadsmässiga serviceproduktionen.<sup>39</sup>

**Om serviceutrymmena har finansierats med hjälp av Penningautomatföreningen eller andra medel än arava- och räntestödslån, får kostnader som är hänförliga till serviceutrymmena täckas med självkostnadshyror.**

Om hyran för ett objekt för grupper med särskilda behov utöver det antal kvadratmeter som hör till lägenheten som den boende själv använder även inkluderar ett antal kvadratmeter av gemensamma utrymmen och serviceutrymmen, ska det av hyresavtalet framgå vilket antal kvadratmeter som hör till lägenheten som den boende själv använder och hyran för dessa, samt den andel av kvadratmeter av gemensamma utrymmen och serviceutrymmen som påverkar hyran och hyran som krävs in för dessa.

Om ett objekt för grupper med särskilda behov är avsett för personer med grava handikapp ska man beakta bestämmelserna om avgifter i lagen om service för handikappade. Kommunerna ansvarar för att tillhandahålla service för gravt handikappade personer. Kommunerna ansvarar även för service- och lokalkostnader som är hänförliga till tjänster i enlighet med lagen om service för handikappade.<sup>40</sup> För organiserandet av serviceboende kan man ta ut avgifter för kostnader som vanligtvis är hänförliga till boende, till exempel hyra, el- och vattenavgifter. Särskilda kostnader i samband med serviceboende kan också tas ut som avgifter om personen får ersättning för dessa med stöd av en annan lag än lagen om service för handikappade.<sup>41</sup> När kostnader för gemensamma utrymmen och serviceutrymmen i ARA-stödda objekt för grupper med särskilda behov som är avsedda för gravt handikappade personer kvarstår att täcka efter investeringsunderstödet, ansvarar kommunen för att täcka dessa kostnader i enlighet med lagen om service för handikappade.

## 4 HYRESBESTÄMNING FÖR DELÄGARBOSTÄDER

*Med delägarbostäder avses en boendeform där den boende löser ut en viss del av lägenheten, vanligtvis 15 % av lägenhetens pris. Från början hyr den boende lägenheten. Efter fem år kan den boende lösa ut bostaden som sin egen. Deläggande kan vid behov användas som säkerhet för bostadslån.*

Delägarlägenheter finns både som fritt finansierade och som understödda av statliga räntestödslån.<sup>42</sup> För statligt stödda lägenheter väljs boende ut baserat på inkomst och förmögenhet.

---

<sup>39</sup> Se föregående.

<sup>40</sup> Lag om service och stöd på grund av handikapp (380/1987), 8 §.

<sup>41</sup> Lag om klientavgifter inom social- och hälsovården (734/1992), 4 § 5 punkten.

<sup>42</sup> Lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002)

Den boendes rättigheter och skyldigheter i boendet är olika beroende på i vilket avtalsförhållande denne befinner sig under ett visst boendeskede. I egenskap av hyresgäst bedöms den boendes skyldigheter i enlighet med föreskrifterna om uthyrning i hyreslagen. När hyresgästen har löst ut lägenheten som egen bestäms den boendes ställning även med avseende på underhållsansvar enligt lagen om bostadsaktiebolag. När den boende löser ut lägenheten som sin egen görs avdrag för den boendes ursprungliga investering och eventuella ytterligare aktier som den boende har köpt under hyrestiden från inlösningspriset. Efter inlösen motsvarar lägenheten en traditionell aktielägenhet.

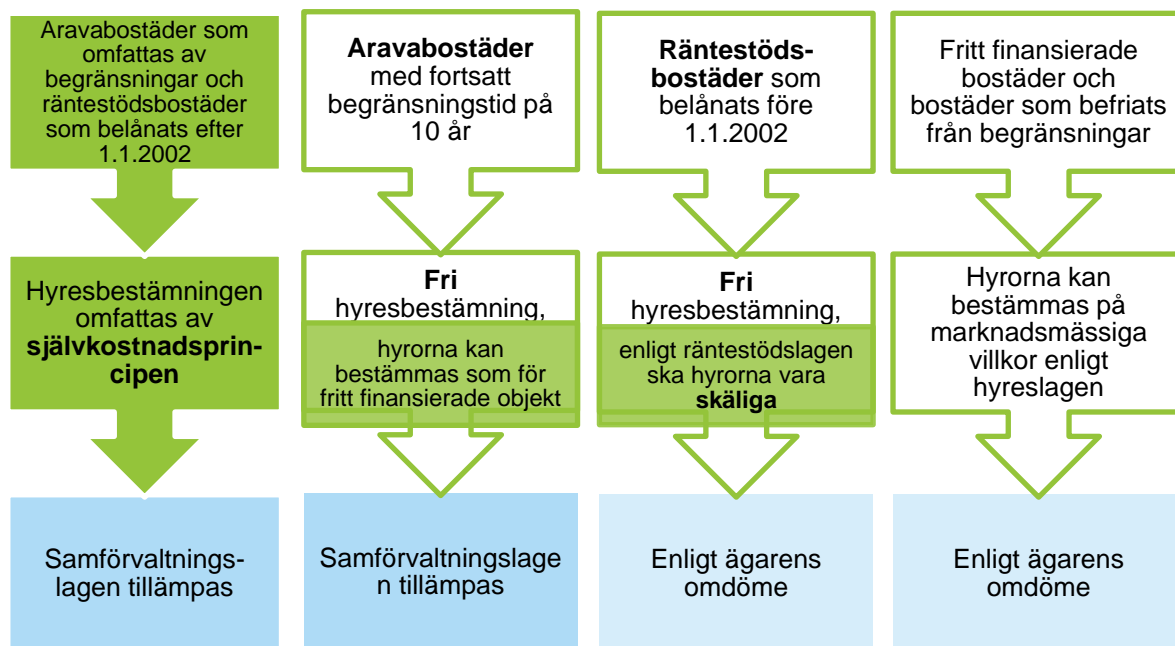
Delägarbostädernas hyra bestäms baserat på självkostnadsprincipen. Om en hyresgäst i en delägarbostad som avses i lagen köper fler andelar av aktierna som ger rätt att besitta bostaden ska hyran sänkas med beloppet som motsvarar de köpta andelarnas del av räntan som är hänförlig till rättestödslånet, som skulle ha betalats av ägaren till majoritetsandelen om rättestödslånet inte hade amorterats. Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsningar upphör om aktierna som ger rätt att besitta bostaden löses ut i enlighet med nämnda lag och villkoren i delägaravtalet.

## 5 BOENDEDEMOKRATI I HYRESHUS

*Syftet med samförvaltningslagen (649/1990) är att ge boende i hyreshus och minoritetsdelägare i delägarhus beslutanderätt och möjligheter att påverka saker som berör det egna boendet. På så sätt ökas boendetrivseln och husens underhåll och skötsel främjas.*

För aravahyreshus som byggts med statligt stöd och som omfattas av bruks- och överlåtelsebegränsningar och för hyreshus som finansierats med rättestödslån efter den 1.1.2002 ska samförvaltningslagen iakttas i syfte att främja boendedemokrati. I enlighet med samförvaltningslagen har hyresgästerna **rätt att få information** om skicket, skötseln och ekonomin av hus som ingår i en hyresbestämmningsenhet.

Boendekommittén som de boende har valt har **rätt att delta i beredningen, förhandla och ge utlåtande** om förslaget till budget och hyresbestämning för husen i hyresbestämmningsenheten. Lagen ger även boendekommittén rätt att lägga fram förslag och förhandla årligen om reparationsåtgärder, innehållet i underhållsavtalet samt ordnandet av disponentverksamheten och underhållsuppgifterna som ingår i budgeten. Boendekommittén har dessutom rätt att övervaka genomförandet av skötsel-, underhålls- och reparationsåtgärder samt rätt att besluta om innehållet i husets ordningsregler, hyres- och delningsprinciperna för bilplatser, bastu, tvättstugor och motsvarande utrymmen samt användningen av hobby- och klubbtrum och motsvarande lokaler.



**Figur 2.** Tillämpning av samförvaltningslagen vid olika tidpunkter för belånade hyresbostäder.

Samförvaltningslagen möjliggör även frivilliga verksamhetsformer beroende på hyresgästernas intressen och bredden på hyreshusbolagets verksamhet. Hyresgästerna kan vara verksamma i sådana organ som avses i samförvaltningslagen – dessa är boendestämman, boendekommittén och samarbetsorganet mellan ägaren och hyresgästerna. Boendestämman kan föreslå kandidater till en styrelse till bolaget som äger huset eller ett motsvarande organ. Hyresgästernas representanter väljs till styrelsen på ägarbolagets bolagsstämma. Boendestämman kan även välja en övervakare som följer och granskar hur hyresbestämningensheten sköter ekonomin och förvaltningen. Övervakaren har rätt att få information om skicket, skötseln och ekonomin av hus som ingår i en hyresbestämningenshet.

Budgetförslaget med bakgrundsinformation meddelas till boendestämman eller boendekommittén för att skaffa deras utlåtande minst två månader innan hyreshusägaren beslutar om en ny hyra och meddelar denna till hyresgästerna. Disponenten eller en annan representant för hyreshuset lägger fram ett förslag till budget och förslag till hyresbestämning inför stämman och svarar på hyresgästernas frågor. Förslaget till budget och förslaget till hyresbestämning kan även läggas fram inför hyresbestämningenshetens boendestämman.

Lagen om samförvaltning i hyreshus tillämpas även för delägar- och hyreshus. Närmare anvisningar om samförvaltningslagen och boendedemokrati finns i ARAs handböcker Boendedemokrati och Invånardemokrati en vana ([ara.fi/quider](http://ara.fi/quider)).

## 6 STYRNING OCH ÖVERVAKNING AV SJÄLVKOSTNADSHYROR

ARA ger allmän handledning vid bestämning av självkostnadshyror och övervakar bestämningen av självkostnadshyror och ser till att de bestämmelser iakttas som gäller förfaringssätten i samband med bestämningen. Övervakningsresurserna anvisas systematiskt för hela ARA-beståndet och övervakningen sker på grundval av handlingar och kontroller som genomförs på plats. ARA organiserar även utbildningar för representanter för hyreshussamfund.

ARA har rätt att kräva låntagaren på de uppgifter som behövs för att genomföra övervakningen. Om låntagaren har försummat bestämmelse av självkostnadshyra eller inte iakttagit de bestämmelser som gäller förfaringssätten i samband med bestämningen, kan ARA förbjuda låntagaren från att kräva in räntan som räknas ut för självfinansieringsdelen av hyrorna och förbjuda låntagaren från gottskrivning av samfundets avkastning i fyra år efter beslutet enligt aravalagen 15 § 1 mom. 2 punkten / räntestödslagen 24 § 1 mom. 3 punkten<sup>43</sup>. De allmänna domstolarna (tingsrätterna) ska bedöma om hyran för enskilda lägenheter är skälig i enlighet med hyreslagen<sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> Aravalagen (1189/1993) 36 §, aravabegränsningslagen (1190/1993) 23 §, räntestödslagen (604/2001) 39 §.

<sup>44</sup> Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 29 §.