

Anvisning för kommunerna

KOMMUNAL GARANTI FÖR ARA-BOSTADSPRODUKTION

Kommunerna spelar en viktig roll i att erbjuda och främja boende till skäligt pris på sitt område. Staten stöder social bostadsproduktion och bostadsproduktion till skäligt pris genom att bevilja räntestöd och statsgarantier för lån som tagits för dessa ändamål. Staten beviljar också olika uppstarts- och investeringsunderstöd för bostadsprojekt.

ARA-hyreshus byggs främst i de största tillväxtcentren. Också på annat håll i Finland kan det finnas behov av och efterfrågan på nya ARA-hyresbostäder. Under vissa förutsättningar beviljas räntestödslån för byggande av ARA-bostäder i enlighet med Statsrådets dispositionsplan¹. **För att uppfylla dispositionsplanens krav kan ARA ställa som villkor** att kommunen ställer en proprieborgen för räntestödslånet.

Dispositionsplanen som fastställts av Statsrådet förutsätter att statens risker inte ökar utanför tillväxtcentra

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) beviljar räntestödslån i enlighet med lagar som gäller dem samt dispositionsplanen som statsrådet årligen fastställer. I dispositionsplanen föreskrivs följande om de regionala grunderna för fullmakter:

- Lånen beviljas på basis av efterfrågan på de områden där behovet av bostäder är störst.
- Största delen av den statligt understödda bostadsproduktionen riktar sig till de största tillväxtcentrumen, särskilt Helsingforsregionen.
- I regel bör man enligt dispositionsplanen inte bevilja produktionsstöd utanför tillväxtcentra.

I dispositionsplanen nämns emellertid tre följande undantag:

1. Stöd för byggande av bostäder avsedda för grupper som behöver särskilt stöd i sitt boende.

¹ Statsrådet fastställer årligen dispositionsplanen för fullmakterna att godkänna för räntestöds- och borgenslån. Dispositionsplanen för 2019
<https://www.ara.fi/download/noname/%7B63E7CABA-9AF8-401D-87A9-6B150043DC2E%7D/144268>

Dnr ARA-00.02.00-2019-19
15-11-2019

2. Det kan vara motiverat att bygga nya statligt understödda hyresbostäder i sådana områden där befolkningen avtar, men där det uppstår nya arbetsplatser t.ex. till följd av någon storinvestering.
3. I enskilda fall kan det vara nödvändigt med nybygge eller ombyggnad av hyresbostäder med statligt stöd i kommuner utanför tillväxtcentra, som en del av kommunens förbindelse att anpassa bostadsbeståndet.

I dispositionsplanen poängteras att **de risker som bärs av staten emellertid inte får öka** om det beviljas statsunderstöd för byggande eller ombyggnad av hyresbostäder utanför tillväxtcentra i de situationer som nämns ovan. Före stödet beviljas ska man därför alltid noga reda ut om det finns ett långsiktigt behov av understödda bostäder på området i fråga. Då man bedömer detta behov ska man även beakta områdets befolkningsstruktur och prognoser för den framtida befolkningsutvecklingen.

Bedömning av risker i samband med ARA-bostadsproduktion

ARA bedömer ansökningarna om räntestödslån **i enlighet med dispositionsplanen som fastställts av statsrådet**. Ett centralt syfte är att minimera riskerna med att bostäderna i framtiden inte används tillräckligt. En placering av hyreshus på områden med stor efterfrågan på hyresbostäder och bra byggplatser minskar betydligt statens kreditrisk eftersom den höga nyttjandegraden av hyreshusen garanterar ett jämnt kassaflöde och således även gäldenärens förmåga att sköta lånet.

Utöver bostadsmarknaden bedömer ARA även projektets risker **på basis av lånesökandens ekonomiska ställning**. ARA analyserar lånesökandens förmåga att sköta och återbetala lånet samt om projektet är genomförbart. Kundens förmåga att sköta lånet bedöms även i relation till den säkerhet som krävs för lånet. Enligt 30 § i räntestödslagen² ska ett räntestödslån ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

Då ARA bedömer om projektet är genomförbart bedöms projektet som en helhet med beaktande av bl.a. följande:

- 1) områdets bostadsmarknad och hyresnivå
- 2) behovet av hyresbostäder hos den avsedda invånargruppen och efterfrågan på lång sikt
- 3) genomförarens ekonomiska ställning och förmåga att underhålla och äga ARA-bostäder
- 4) projektets kostnader och hyresnivå.

² Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)
<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2001/20010604>

Dnr ARA-00.02.00-2019-19
15-11-2019

Om projektet som helhet är genomförbart men exempelvis ska genomföras utanför tillväxtcentra eller områden med stor efterfrågan på hyresbostäder kan ARA, för att minimera statens risker, kräva en kommunal proprieborgen för räntestödslånet.

Om ARA kräver kommunal proprieborgen ska ARA innan det villkorliga reserveringsbeslutet kontakta lånesökanden så att denne ska kunna inleda förhandlingar med kommunen. I så fall är kommunens proprieborgen ett villkor i det villkorliga reserveringsbeslutet om räntestöd från ARA.

Kommunen är i en betydande position för att främja boende till skäligt pris. ARA, Statskontoret och Finlands Kommunförbund anser att det är viktigt att **kommunerna genom egna åtgärder främjar byggandet av ARA-bostäder och själva bedömer riskerna i samband med detta.**

Kommunal garanti för ARA-bostadsproduktion

Kommunerna kan bevilja garantier för ARA-bostadsproduktion åt företag och andra samfund som ingår i en kommunkoncern. Räntestöd och bidrag som beviljas av ARA för social bostadsproduktion är SGEI³-stöd som stämmer överens med EU-rätten och de uppfyller kraven i kommissionens beslut.

I 129 § i kommunallagen föreskrivs om kommunernas förutsättningar för att bevilja borgen. Dessutom kan kommunen bevilja borgen eller annan säkerhet om detta grundar sig på en **skyldighet att tillhandahålla tjänster, alltså service för allmän ekonomisk nytta**, som ålagts en sammanslutning eller stiftelse. Med andra ord kan kommunen även i fortsättningen bevilja garantier för andra än samfund som hör till kommunkoncernen eller som är underordnade kommunen i form av SGEI-stöd.

ARA och kommunförbundet har gett särskilda anvisningar för kommunal borgen för bostadsproduktion: <https://www.ara.fi/download/noname/%7B8BF22F47-4706-4D09-99C4-C86E50A840DD%7D/148446>

Överlåtelse av en ARA-fastighet och den statliga garantin

Begränsade ARA-objekt kan överlåtas till kommunen eller en mottagare som ARA har utsett. Överlåtelsen kan gälla en hyresbostad som belånats med arava- eller räntestödslån, aktier som berättigar till besittning av en hyresbostad, hyreshus eller aktier i ett hyreshusbolag. Före ett ARA-objekt överlåts ska man ansöka om godkännande hos ARA (sk. beslut om utnämning av mottagare). När mottagaren utnämns ska ARA fastställa ersättningen eller maxpriset för överlåtelse, som samtidigt är ARA-objektets högsta överlåtelsepris.

³ *Services of general economic interest (SGEI)*

Dnr ARA-00.02.00-2019-19
15-11-2019

Då en överlåtelse planeras ska man beakta att om objektet är förknippat med gällande arava- eller räntestödslån så får inte lånets garanti i princip försämrans när lånets ansvar övergår till mottagaren.

Om ett räntestödslån ursprungligen har beviljats åt en kommun eller samkommun har det inte krävts säkerhet på basis av arava- och räntestödslagen. En kommun som gäldenär kan i praktiken inte bli insolvent och således realiseras inte heller statens ansvar på basis av fyllnadsborgen. Om man ändå senare vill överföra en kommuns eller samkommuns lån till en sådan mottagare som inte är en kommun eller samkommun måste man för det lån som överförs skaffa proprieborgen från kommunen eller samkommunen. I och med detta förfarande bibehålls statens borgens- och ansvarsförbindelser.

Enligt 30 § i räntestödslagen kan säkerheten för ett räntestödslån ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner den nya säkerheten. Statskontorets samtycke är obligatoriskt eftersom staten ansvarar för den slutgiltiga förlusten av ränta och kapital på räntestödslån i sådana situationer som avses i 28 § i räntestödslagen. Då man planerar en fastighetsöverlåtelse ska man därför i god tid ta reda på Statskontorets åsikt, om denna förändring inverkar på lånets säkerhet.

Hannu Rossilahti

Finansierings- och ut-
vecklingscentralen för
boende (ARA)

Sanna Pälsi

Statskontoret

Timo Reina

Finlands Kommunför-
bund

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi