

Handbok för aktörer som fått kortvarigt räntestödslån

Giltig från och med 14.10.2019



Inledning

Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) trädde i kraft den 1 augusti 2016. Målet med det korta räntestödet är att öka produktionen av hyresbostäder till rimliga priser som hyrs ut på sociala grunder i områden där det finns en långvarig efterfrågan på hyresbostäder.¹

Med finansieringsmodellen främjas särskilt möjligheterna för små- och medelinkomsthushåll som bor i tillväxtcentra eller flyttar till dem att hitta boendelösningar till ett rimligt pris i förhållande till sina inkomster. Syftet är också att främja arbetskraftens rörlighet och trygga näringslivets konkurrenskraft.

Mottagaren av kortvarigt räntestödslån förbinder sig att fullgöra skyldigheten att tillhandahålla offentliga tjänster. Däri ingår produktion och underhåll av bostäder med rimliga hyror som erbjuds på sociala grunder.²

Närmare uppgifter om ansökan om kortvarigt räntestödslån finns i ARAs ansökningsanvisning för kortvarigt räntestödslån. [Gå till sidan om räntestödslån](#)

¹ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 2 §.

² Regeringens proposition 76/2016.

Innehåll

Inledning	2
1 Användnings- och överlåtelsebegränsningar	4
2 Val av hyresgäster	6
3 Bestämmande och justering av hyra	9
4 Överlåtelse av bostäder och aktier i låntagarbolaget	12
5 Betalning av avkastning	13
6 Styrning och övervakning	20

Handbok för aktörer som fått kortvarigt räntestödslån

Dnr: ARA-00.01.01-2020-33,
ARA-00.01.01-2021-28 (uppdatering 2021)

Publiceringsdatum: 28.8.2020

Uppdaterad: 30.6.2021

Gäller fr.o.m. 14.10.2019

Finansierings- och utvecklingscentralen för
boendet (ARA)

1 Användnings- och överlåtelsebegränsningar

För bostäder som finansierats med kortvariga räntestödslån gäller de lagstadgade användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Bostäderna ska användas för uthyrning under hela begränsningstiden.

Begränsningarna gäller:

- hyra (bindande initialhyra),
- val av hyresgäster,
- betalning av låntagarens eller dess ägarbolags avkastning samt
- överlåtelse av hyreshus och aktier.

Användnings- och överlåtelsebegränsningarna träder i kraft när hyreshuset har fått ett beslut om räntestödslån från ARA. Lånebeslutet fattas efter att byggherren har låtit godkänna byggplanerna och -kostnaderna hos ARA.

Begränsningstiden löper ut när tio år har förflutit från ARAs slutliga beslut om justering av räntestödslån. Beslutet om justering fattas efter att hyreshuset färdigställts. Begränsningarna gäller till slutet av begränsningstiden även om lånet återbetalas i förtid.

Utbetalningen av räntestöd börjar oftast först efter att hyreshuset färdigställts och efter ARAs justeringsbeslut.

Förlängning av lånetiden efter 10 och 20 år

Lånetiden och det statliga stödet för ett kortvarigt räntestödsobjekt kan vara antingen 10, 20 eller 30 år om förutsättningarna uppfylls.

ARA kan på ansökan av låntagaren förlänga lånetiden med 10 år i sänder, om låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. Lånetiden kan dock förlängas högst två gånger. När lånetiden förlängs, förlängs begränsningstiden så att den

motsvarar lånetiden och en bindande hyra fastställs på nytt för objektet.³

Om låntagaren vill förlänga lånetiden och statens fyllnadsborgen efter 10 år eller vidare efter 20 år, **ska låntagaren lämna en ansökan** om förlängning av lånetiden **till ARA**. Ansökan ska lämnas in senast sex månader innan lånetiden löper ut.

Befrielse från begränsningar

Låntagaren kan ansöka om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningarna av ekonomiska eller andra särskilda skäl. ARA kan enligt sina villkor bevilja befrielse från en del av användnings- och överlåtelsebegränsningarna eller från alla begränsningar.

En förutsättning för detta är att det av det lån som godkänts som räntestödslån återbetalas en andel som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningar, eller att lånebeviljaren befriar staten från borgensansvaret som gäller den andelen av lånet.⁴

Verksamhet som är fri från begränsningar och skyldighet att ha separat redovisning

Med verksamhet som är fri från begränsningar avses uthyrning eller försäljning av objekt som befriats från begränsningar i och med att tiden löpt ut eller i och med att ARA har befriat objektet från begränsningar. Även uthyrning av eventuella affärslokaler är verksamhet som är fri från begränsningar och omfattas därför av skyldigheten till separat redovisning.

Om ett av låntagarbolagets lånefinansieringsobjekt befrias från begränsningar, ska bolaget ha separat redovisning över uthyrning av hyresbostäder som fortfarande omfattas av begränsningarna samt uthyrningen av hyresbostäder och affärslokaler som befriats från

³ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 17 §.

⁴ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 18 §.

begränsningarna. Kravet gäller både låneobjekt som är i lånemottagarbolagets direkta ägo och objekt som ägs via bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Uthyrning eller försäljning av bostäder som är befriade från begränsningar är inte verksamhet med skyldighet att tillhandahålla offentliga tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI).⁵

Bolaget kan dessutom omfattas av insynslagens⁶ krav på separat redovisning. 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.⁷ Kraven på skyldigheten att ha separat redovisning beskrivs närmare i insynslagen.

2 Val av hyresgäster

Valet av hyresgäster grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Bostäderna anvisas till hushåll med **små och medelstora inkomster** som behöver en hyresbostad. Samtidigt eftersträvas en mångsidig boendestruktur i huset och ett i socialt hänseende välbalanserat bostadsområde med beaktande av principerna i grundlagen och diskrimineringslagen.⁸

⁵ Regeringens proposition 76/2016 rd.

⁶ Lagen om skyldighet att medge insyn i och lämna uppgifter om vissa företags ekonomiska verksamhet 19/2003.

⁷ Insynslagen (19/2003) 1 och 2 §.

⁸ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 11 §.

Bolaget ska offentligt meddela att bostäderna kan sökas.⁹ Bolaget kan som hyresgäst välja en finsk medborgare med hushåll eller därmed jämförbar person.¹⁰

Inkomster som grund för val av hyresgäster

Vid val av hyresgäster ska bolaget utreda hushållets inkomster. Behovet av bostad eller förmögenheten behöver dock inte utredas. Sökandena behöver inte prioriteras på basis av inkomstens storlek, utan endast den övre inkomstgränsen beaktas.

En förutsättning för att bli vald till hyresgäst är att månadsinkomsterna för ett hushåll med en person inte överstiger 3 540 euro.

- Om ett hushåll består **av fler än en vuxen som fyllt 18 år**, höjs inkomstgränsen med 2 480 euro för varje vuxen.
- Om hushållet omfattar **barn under 18 år** höjs inkomstgränsen för det första barnet med 650 euro och för varje därpå följande barn med 600 euro. Åldern beräknas enligt slutet av det kalenderår då ansökan lämnas in.¹¹

Som inkomster för det sökande hushållet beaktas **de bestående bruttoinkomsterna per månad**. Som inkomst betraktas inte bostadsbidrag eller inkomster som avses i 15 § i lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014).¹²

⁹ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 11 §.

¹⁰ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 10 §.

¹¹ Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 8 §.

¹² Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 8 §.

Exempel på inkomstgränser

Hushåll	Inkomster
1 vuxen	3 540 €
2 vuxna	6 020 €
1 vuxen och 1 barn	4 190 €
2 vuxna och 1 barn	6 670 €
2 vuxna och 2 barn	7 270 €
2 vuxna och 3 barn	7 870 €

Undantag

Vid valet av hyresgäster kan i enskilda fall undantag göras från ovan nämnda villkor, om det är motiverat med beaktande av

- hushållets speciella förhållanden,
- hyresbostadssituationen på orten eller
- hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur.

Undantaget får inte väsentligt försvåra tillgången till bostad för små- eller medelinkomsttagare som är i behov av hyresbostad.¹³

Dessutom kan bolaget välja hyresgäst oberoende av inkomsternas belopp, om det är fråga om:

1) att anvisa bostad för ett hushåll som på grund av omständigheter som inte beror på hyresgästen byter från en hyresbostad till en annan med samma faktiska ägare;

2) en person som med stöd av 45, 46, 48 eller 88 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet.¹⁴

¹³ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 11 §.

¹⁴ Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 8 §.

Om sådana sökande som uppfyller förutsättningarna saknas, får även andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäst ska då dock väljas en sökande vars situation **närmast motsvarar** de angivna förutsättningarna.

Ändring av användningsändamålet

Bolaget kan hos kommunen ansöka om tillstånd att använda bostäder för andra ändamål än boende, om det finns särskilda skäl till detta och ansökan gäller ett ringa antal bostäder. Kommunen ska innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till ARA.¹⁵

När bostädernas användningsändamål ändras kan ARA bestämma att räntestödet ska dras in för det räntestödslån som motsvarar de bostäder som avses i kommunens tillstånd. Räntestödet dras inte in om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för hyresgästerna eller för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för hyresgästerna.

3 Bestämmande och justering av hyra

I initialhyran godkänns bland annat endast kapitalutgifter som föranleds av finansieringen av objektet, skötselutgifter enligt god fastighetshållning samt en skälig avkastning som beräknas på den självfinansieringsandel som ägaren placerat.

Om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, ansvarar dessa bolags aktieägare för de hyror som tas ut av hyresgästerna, varvid hyresbestämningen är bunden till en initialhyra som godkänts av ARA. Bolaget kan årligen justera initialhyran utifrån den årliga ändringen av konsumentprisindexet, till vilken fogas högst 1,5 procentenheter.¹⁶

¹⁵ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 12 §.

¹⁶ Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 9 §.



ARA rekommenderar att hyran justeras samtidigt en gång per år för bolagets alla hyresavtal. Som basindex kan bolaget använda till exempel den tidpunkt då huset färdigställdes (om boendetiden inleddes samtidigt) eller den tidpunkt då de första hyresavtalen ingicks.

Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet ska bolaget innan den förhöjda hyran träder i kraft skriftligen underrätta hyresgästen om den nya hyran och om vid vilken tidpunkt den träder i kraft.¹⁷

I hyresavtalen är det också bra att nämna att höjningarna av hyran är bundna till den av ARA fastställda bindande initialhyran under begränsningstiden för objektet.

Exempel på justering av hyran

Hyran justeras årligen i januari. En eventuell höjning träder i kraft i början av maj. Den bundna initialhyran är 11,50 euro/kvadratmeter.

Levnadskostnadsindex 1951: 10	= 100
Basindex 2018: 1	= 1929
Tilläggsprocent	1,5%

JUSTERING AV HYRAN ÅR 2019

Jämförelseindex 2019: 1	= 1950
--------------------------------	---------------

Den justerade hyran är således:

$$(1950 / 1929 + 0,015) * 11,50 \text{ euro} \\ = 11,80 \text{ euro/kvadratmeter}$$

¹⁷ Lagen om hyra av bostadslägenhet 481/1995 27 §.

Lägenhetsspecifikt bestämmande av hyra (gradering)

Med lägenhetsspecifikt bestämmande eller gradering av hyra avses att den husspecifika hyresintäkten fördelas på lägenheterna för indrivning på annan grund än 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.

Gradering är tillåten även i objekt med kortvarigt räntestöd. Trots graderingen ska bolaget försäkra sig om att bolagets genomsnittliga hyra inte överstiger objektets justerade bindande initialhyra. Vid gradering bör man beakta att samma hyra ska tas ut för likadana bostäder i ARA-objekt som omfattas av begränsningar. Inom samma objekt kan man alltså inte ta ut olika hyror av olika invånare, om bostäderna till exempel till storleken, utrustningen, skicket och läget är likadana.

ARA ger inga närmare anvisningar om hur graderingen ska genomföras.

Gradering avser inte utjämning av hyror.

Utjämning av hyror är inte möjlig

Det är inte möjligt att utjämna hyror mellan objekt som belånats med kortvarigt räntestöd och andra objekt som fått kortvarigt räntestöd eller andra ARA-objekt.

Enskilda objekt ska betraktas som separata hyresbestämningsenheter. Det är inte tillåtet att jämma ut hyrorna mellan olika objekt, eftersom både regleringen av initialhyrorna och betalningen av avkastning fastställs objektspecifikt i beslutet om godkännande av räntestödslån.¹⁸

¹⁸ Regeringens proposition 76/2016 rd.

Affärslokaler

Intäkter och kostnader för **affärslokaler** som inte omfattas av stödet och som finns i samma fastighet som hyresbostäder som understöds av ARA ska kunna specificeras i bolagets bokföring, till exempel med hjälp av separata kostnadsställen. Hyror som tas ut av hyresgästerna får inte användas för att täcka utgifter för affärslokaler som inte omfattas av ARAs stöd.

4 Överlåtelse av bostäder och aktier i låntagarbolaget

Ett hyreshus som belånats med kortvarigt räntestödslån kan överlåtas endast till en av ARA utsedd mottagare som även i övrigt kan beviljas kortvarigt räntestödslån.¹⁹

Aktierna i ett låntagarbolag får överlåtas endast till en av ARA utsedd mottagare som motsvarar överlåtaren. Detta krav gäller också överlåtelse av aktier i ett bolag som äger låntagarbolaget, om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag.²⁰

Låntagaren eller dess aktieägare ska **på förhand underrätta** ARA om överlåtelsen av huset eller aktierna. Kravet i fråga innebär i praktiken att låntagaren eller dess aktieägare **före överlåtelsen** ska ansöka hos ARA om att en mottagare utses. Om överlåtelsen görs utan ARAs godkännande (utnämning av mottagaren) är ägarbytet ogiltigt. En ogiltig överlåtelse har inga rättsliga verkningar.²¹

Överlåtelsepriset för bostäder och aktier i låntagarbolaget är fritt.

¹⁹ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 15 §.

²⁰ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 15 §.

²¹ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 15 §.

I överlåtelseavtalet ska begränsningar i användningen och överlåtelsen av hyresbostäder nämnas. Till begränsningarna som gäller användningen räknas bestämmande av hyran och justering av initialhyran. På så sätt säkerställs att även mottagaren känner till begränsningarna.²²

5 Betalning av avkastning

Betalningen av avkastningen för de bolag som bedriver hyresverksamhet med räntestödshyresbostäder som godkänts som räntestödslåntagare har begränsats tills användnings- och överlåtelsebegränsningarna för hyreshusen upphör. Hyresverksamhet med räntestödshyresbostäder kan bedrivas av ett aktiebolag som ARA har godkänt som mottagare av räntestodslån. Dessutom kan låntagaren också vara ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ägs av ovan nämnda aktiebolag. Deras ägarbolag bedriver uthyrning av bostäder med stöd av den besittningsrätt som hänför sig till ägandet av låntagarbolagets aktier.

Låntagaren eller, om låntagaren är bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, det bolag som äger låntagaren, får med avkastningen av sin hyresverksamhet med räntestödsbostäder till sin ägare betala högst en skälig avkastning. En skälig avkastning beräknas som ägarens självfinansieringsandel av de medel som placerats i objektet.²³

I beslutet om godkännande av räntestodslån fastställer ARA utöver beloppet av självfinansieringsandelen även storleken på den skäliga avkastningen, dvs. självfinansieringsandelens avkastningsprocent. Avkastningsprocenten motsvarar den ränta som ägaren tar ut för självfinansieringsandelen i hyresgästernas hyror. Denna avkastning som

²² Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 15 §.

²³ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 14 §.

delas ut till ägaren motsvarar således högst det belopp som tagits ut i hyrorna av hyresgästerna.²⁴

Godtagbar avkastning börjar inflyta då **boendetiden** i hyreshuset inleds. Under byggtiden ackumuleras alltså ingen avkastning i bolaget. En avkastning till godkänt belopp kan endast betalas separat för varje belånat objekt. Om avkastningen inte betalas för ett visst år kan den betalas senare under tiden för objektets användnings- och överlåtelsebegränsning.²⁵

En godtagbar avkastning kan betalas som dividend, annan vinstutdelning, som koncernbidrag eller annat bidrag och som ränta på lån som ägaren beviljat i form av egna medel. Som betalning av avkastning betraktas också andra förmåner med penningvärde som bolaget ger till sin ägare.²⁶

Begränsningen om avkastning gäller endast de intäkter som uppkommer av låntagarbolagets uthyrning av bostäder som finansierats med kortvarigt räntestödslån.

Exempel:

Ett bolag som driver hyresverksamhet med räntestödsbostäder grundar i sin ägo bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag som fått kortvarigt räntestödslån.

Om ett av dessa bolag befrias från begränsningarna, omfattas inte längre inkomsterna från det befriade bolaget av begränsningen för betalning av avkastning. Inte heller medlen från den eventuella försäljningen av det befriade bolaget omfattas av begränsningen.

²⁴ Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 12 §.

²⁵ Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 12 §.

²⁶ Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 12 §.

Att täcka objektets självfinansieringsandel

Enligt bestämmelserna är ursprunget till de medel som placerats för att täcka objektets självfinansieringsandel och den avkastning som det bolag som hyr ut räntestödshyresbostäder delar ut till sina ägare kopplade till varandra.

Objektets självfinansieringsandel ska täckas med medel som låntagaren placerat. Om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, täcks självfinansieringsandelen med medel som låntagarens ägare placerat. Som medel som ägaren placerat betraktas endast medel som ägaren de facto placerat i låntagarbolaget eller, om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag, i dessa bolags ägarbolag.

Självfinansieringsandelen beräknas på basis av de medel i eget kapital som låntagaren de facto placerat på objektet under hela räntestödslånetiden eller på långfristiga lån som ägaren beviljat för detta ändamål. Räntan på de boendes hyror beräknas utifrån den ovan nämnda självfinansieringsandelen. Det kapital för ett långfristigt lån som aktieägaren har placerat i självfinansieringsandelen får inte amorteras under räntestödslånets låne- och begränsningstid.

Objektets självfinansieringsandel ska vara placerad innan räntestödslånet lyfts och senast innan boendetiden börjar. ARA kan vid behov i skedet för justeringsbeslutet begära ett kvitto på betalning av självfinansieringsandelen till bolagets konto. Betalaren och syftet med betalningen ska framgå av kvittot. Om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag behövs kvittot för betalningen till bolaget och för betalningen till dess ägarbolag.

En självfinansieringsandel får inte täckas av låntagaren eller det bolag som äger låntagaren, om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, genom att ta

- banklån,
- lån eller placeringar av någon annan än aktieägaren.

Syftet med bestämmelserna om betalning av avkastning är att säkerställa att ägaren till ett bolag som hyr ut räntestödshyresbostäder

får en skälig avkastning på sin egen investering under användnings- och överlåtelsebegränsningarna.



När objekten befrias från begränsningar ska bolaget föra separat bok över uthyrningsverksamheten för de objekt som omfattas av begränsningar och de objekt som befriats från begränsningar.

Räntor under byggtiden

ARA har godkänt räntor under byggtiden till objektets anskaffningsvärde. Räntorna på bolagets självfinansieringsandel under byggtiden ska bokföras enligt prestationsprincipen i objektets anskaffningsutgift.

Exempel 1 på betalning av avkastning: bostadsaktiebolaget är låntagare

Exemplet visar vilken avkastning Aktiebolag A Ab, som hyr ut rëntestödshyresbostäder, har delat ut till sin ägare "Aktiebolag X Ab" under räkenskapsperioden 2021.

1. Aktiebolag X Ab (ägare)

- Äger aktierna i Aktiebolag A Ab.
- Gett ett lån på 200 000 euro med 4 % ränta till Aktiebolag A Ab. Har under räkenskapsperioden fått 8 000 euro i låneräntor.

2. Aktiebolag A Ab (ägarbolaget som driver uthyrningsverksamheten)

- Äger aktier i ett bostadsaktiebolag som godkänts som mottagare av rëntestödslån och uppfyller villkoren i 5 § 1 mom. i lagen om kortvarigt rëntestöd.

- Har tagit ett lån på 200 000 euro med 4 % ränta från Aktiebolag X Ab. Har betalat 8 000 euro i låneräntor till Aktiebolag X Ab under räkenskapsperioden.
- Har av lånet investerat 10 000 euro i bostadsaktiebolagets aktiekapital och beviljat ett långfristigt lån på 190 000 euro med 6 % ränta. De placerade medlen täcker objektets självfinansieringsandel. Har av bostadsaktiebolaget fått 11 400 euro i låneräntor under räkenskapsperioden.

En godtagbar avkastning kan betalas som dividend, annan vinstutdelning, som koncernbidrag eller annat bidrag och som ränta på lån som ägaren beviljat i form av egna medel. Som betalning av avkastning betraktas också andra förmåner med penningvärde som bolaget ger till sin ägare.

Avkastning från räkenskapsperioden som delas ut:	12 000 €
Betald dividend för räkenskapsperioden:	2 000 €
Ränta som betalats till ägaren för lånet:	8 000 €
Avkastning som betalats för räkenskapsperioden sammanlagt:	10 000 €
Avkastning som överförs till följande år:	2 000 €

Aktiebolag A Ab får av intäkterna från räntestödsbostädernas uthyrningsverksamhet betala en skälig årlig avkastning till ägaren, Aktiebolag X Ab, som beräknats som ägarens självfinansieringsandel på de medel som placerats i objektet. Som medel som ägaren placerat betraktas endast de medel som ägaren de facto har placerat i Aktiebolag A Ab.

3. Bostadsaktiebolag (låntagare)

- Ett av ARA godkänt aktiebolag som uppfyller villkoren i 5 § 1 mom. i lagen om kortvarigt räntestöd. Aktiebolaget äger ett hyreshus.
- Har till sin ägare Aktiebolag A Ab låneräntor på 11 400 euro.

Objektets självfinansieringsandel:	200 000 €
Avkastningsprocent för självfinansieringsandelen:	6 %
Boendetiden har börjat:	1.5.2020 (året före den räkenskapsperiod som granskas)

Självfinansieringsandelens avkastning:

12 000 €

Objektets självfinansieringsandel har täckts med de medel som aktieägaren, Aktiebolag A Ab, de facto placerat i låneobjektet under hela räntestödslånetiden och med långfristiga lån som aktieägaren gett för detta ändamål.

Exempel 2 på betalning av avkastning: det bolag som bedriver uthyrning är låntagare

Exemplet visar vilken avkastning Aktiebolag A Ab, som hyr ut räntestödshyresbostäder, har delat ut till sin ägare "Aktiebolag X Ab" under räkenskapsperioden 2021.

1. Aktiebolag X Ab (ägare)

- Äger aktierna i Aktiebolag A Ab.
- Gett ett långfristigt lån på 200 000 euro med 6 % ränta till Aktiebolag A Ab. De placerade medlen täcker objektets självfinansieringsandel. Har under räkenskapsperioden fått 12 000 euro i låneräntor.

2. Aktiebolag A Ab**(låntagare och bolag som bedriver uthyrningsverksamhet)**

- Ett av ARA godkänt aktiebolag som uppfyller villkoren i 5 § 1 mom. i lagen om kortvarigt räntestöd.
- Har tagit ett lån på 200 000 euro med 6 % ränta från Aktiebolag X Ab. Har betalat 12 000 euro i låneräntor till Aktiebolag X Ab under räkenskapsperioden.

Objekt 1

Självfinansieringsandel:

100 000 €

Avkastningsprocent för självfinansieringsandelen:

6 %

Boendetiden har börjat:	1.5.2020 (året före den räkenskapsperiod som granskas)
Självfinansieringsandelens avkastning:	6 000 €

Objekt 2

Självfinansieringsandel:	100 000 €
Avkastningsprocent för självfinansieringsandelen:	6 %
Boendetiden har börjat:	1.5.2020 (året före den räkenskapsperiod som granskas)
Självfinansieringsandelens avkastning:	6 000 €

En godtagbar avkastning kan betalas som dividend, annan vinstutdelning, som koncernbidrag eller annat bidrag och som ränta på lån som ägaren beviljat i form av egna medel. Som betalning av avkastning betraktas också andra förmåner med penningvärde som bolaget ger till sin ägare.

Avkastning från räkenskapsperioden som delas ut:	12 000 €
Betald dividend för räkenskapsperioden:	0 €
Ränta som betalats till ägaren för lånet:	12 000 €
Avkastning som betalats för räkenskapsperioden sammanlagt:	12 000 €
Avkastning som överförs till följande år:	0 €

Aktiebolag A Ab får av intäkterna från räntestödsbostädernas uthyrningsverksamhet betala en skälig årlig avkastning till ägaren, Aktiebolag X Ab, som beräknats som ägarens självfinansieringsandel på de medel som placerats i objektet. Som medel som ägaren placerat betraktas endast de medel som ägaren de facto har placerat i Aktiebolag A Ab.

Objektets självfinansieringsandel har täckts med de medel som aktieägaren, Aktiebolag A Ab, de facto placerat i låneobjektet under hela räntestödslånetiden och med långfristiga lån som aktieägaren gett för detta ändamål.

6 Styrning och övervakning

ARA styr och övervakar att lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs. ARA har trots sekretessbestämmelserna rätt att få tillgång till de handlingar som behövs för övervakningen.

Övervakningen utförs årligen utifrån begärda uppgifter samt enligt en separat inspektionsplan utifrån handlingar och inspektioner på plats. ARA övervakar i synnerhet höjningarna av hyrorna samt betalningen av bolagens avkastning utifrån de uppgifter som årligen begärs av bolagen.

Låntagaren ska på förhand underrätta ARA om omständigheter som kan inverka på iakttagandet av bestämmelserna om bestämmande av hyran eller betalning av avkastning. Enligt hyreslagen är det dock allmänna domstolars uppgift att pröva om hyran för en enskild bostad är skälig.²⁷

Kommunen övervakar att grunderna för val av hyresgäster efterlevs. **Lånebeviljaren** (till exempel ett kreditinstitut) övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus samt med bestämmelserna i statsrådets förordning (603/2016) som utfärdats med stöd av den.

ARA har rätt att påföra räntestödslåntagaren en påföljdsavgift **av sanktionskaraktär**, om samfundet handlar i strid med bestämmelserna på de sätt som nämns i 25 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus. Påföljdsavgiften är en procent av räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindexet.²⁸

Betalning av avkastning och övervakning av hyresbestämning

ARAs uppgift är att övervaka att bolagen följer bestämmelserna om betalning av avkastning och hyresbestämning. Övervakningen görs från

²⁷ Lagen om hyra av bostadslägenhet 481/1995 29 §.

²⁸ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 25 §.

och med den räkenskapsperiod då boendetiden har börjat för det objekt som bolaget äger.

För övervakningen behöver ARA uppgifter om objekten, om avkastningen som delats ut till ägaren samt om justeringarna av objektens hyror. Dessa uppgifter rapporteras årligen i ARAs e-tjänst. Vi fastställer beloppet av den godtagbara avkastningen och kontrollerar hyrans skälighet utifrån de uppgifter som bolagen lämnat.

ARAs övervakning sträcker sig inte till den avkastning som låntagarens ägare delar ut. Om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsbolag, omfattar övervakningen inte den avkastning som ägaren till ägarbolaget i dessa bolag delar ut.