

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen

Allmänna byrån, I1

Beslutande
Minister
Camilla GunellFöredragande
Tillfällig Bygg- och energiingenjör
Dmitri MikhalevJusterat
Omedelbart**Nr 12**

Räntestöd för hyresbostäder, Segelmakargatan 5 (SG 5),

30 år

ÅLR 2023/6679

Beslut

Det här beslutet ersätter tidigare beslut under samma diarienummer, med brevnnummer 2 I1.

Landskapsregeringen beslöt med stöd av 15 § landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion, att bevilja Ålandsbostäder Ab räntestöd på ett banklån om högst 5 700 000,00 euro för finansiering av nyproduktion av två hyreshus på fastigheten 478-24-48-1, 22100 Mariehamn. Räntestödet beviljas för högst 30 år räknat från lånets första lyftdatum. Landskapsregeringen beslöt vidare med stöd av 21 § landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion att ovanstående lån beviljas landskapsborgen om högst 20 % av lånevärdet. För beviljande av landskapsborgen uppbärs en avgift om 1,00 procent av borgensbeloppet. Borgensbeloppet fastställs och faktureras efter att sökande inkommit med skuldebrev och att ett elektroniskt pantbrev på hela borgensbeloppet med landskapsregeringen som mottagare har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret på fastighet 478-24-48-1.

Villkor

Hyresbostadshusen får inte byggas i strid med de handlingar som lämnats till landskapsregeringen om inte ändringarna godkänts av landskapsregeringen. Så länge räntestöd utgår eller hyresbostadslånet inte återbetalats, ska hyresbostadshusen användas som hyresbostäder.

Regler om hyreshöjningar finns i villkoren för räntestöd för bostadsproduktion (**bilaga 1, I125E12**). Även fast landskapsregeringen godkänner hyreshöjningar enligt villkoren för sin del, i enlighet med bestämmelserna i bostadsproduktionslagstiftningen, så regleras den faktiska möjligheten att höja hyran av hyreslag (1999:19) för landskapet Åland.

Enligt nuvarande lagstiftning kräver varje höjning av hyran för en bostad som är belånad med landskapslån eller ett räntestödslån givet med stöd av landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion, att ett nytt hyresavtal upprättas mellan hyresvärden och hyresgästen. Medelhyran per kvadratmeter enligt senast inkomna finansieringskalkyl från Ålandsbostäder efter att de har fått förhöjt räntestödslån, angavs till 21,20 euro/m². Utöver kvadratmeterhyran får bostadens ägare tillämpa enhetskostnader för vatten, el, och avfall vilket beaktas då den första hyran fastställs.

Motivering

Landskapsregeringen har sedan tidigare granskat de ursprungliga handlingarna, samt ändringsansökan och den nya finansieringskalkylen. Utifrån inlämnat material kan landskapsregeringen konstatera att ansökan uppfyller de allmänna kraven i landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion och gällande stödvillkor; Räntestöd för produktion av hyresbostäder (**bilaga 1, I125E12**) och landskapsborgen för bostadslån (**bilaga 2, I125E12**).

Bakgrund

Ålandsbostäder Ab ska bygga två hyresbostadshus med 40 lägenheter på fastigheten 478-24-48-1 i Horelliområdet, i Mariehamn. För detta har landskapsregeringen, i beslut daterat 27.10.2023, reserverat 4 032 000,00 euro, men senare beslutat ökat detta belopp till 5 600 000,00 euro efter en första ändringsansökan från Ålandsbostäder.

På grund av fördyringar i projektet, som enligt den andra ändringsansökan (**bilaga 3, I125E12**), främst beror på valutaförändringar i SEK, där kursen stärkts från cirka 11,50 till 11,15, behövs det nu ytterligare 100 000 euro i räntestödslån för att komma igång med projektet. Det framgår även från ändringsansökan att en sådan ökning av projektkostnaden inte kan ske igen, eftersom man har låst valutakursen till ett fast belopp och eliminerat valutarisken.

Enligt inkomna handlingar kommer räntestödslånet nu att bli 5 700 000,00 euro.

Infrastrukturavdelningen, allmänna byrån
PB 1060
22111 MARIEHAMN

RÄNTESTÖD FÖR PRODUKTION AV HYRESBOSTÄDER

VILLKOR 2018 (*gäller från 16.10.2018 tillsvidare*)

1. VAD ÄR ETT RÄNTESTÖDSLÅN?

Ett räntestödslån är ett lån som stödtagaren lyfter från ett kreditinstitut (bank, försäkringsbolag eller liknande) och på vilket landskapsregeringen betalar en viss del av räntan som räntestöd. Räntestödet betalas ut till kreditinstitutet eller låntagaren i efterskott eller enligt speciell överenskommelse.

2. VILKA TYPER AV PROJEKT STÖDS

- Ny- och tillbyggnad av hyresbostad
- Reparation (renovering) av hyresbostad (i första hand energisatsningar och tillgänglighetsanpassningar)
- Anskaffning av lokal eller bostad som tidigare inte varit i användning som hyresbostad

3. VEM KAN FÅ RÄNTESTÖD

Stödtagare kan vara fysisk eller juridisk person vars hemort är en kommun på Åland.

Landskapsregeringen beviljar stöd för nybyggnad av hyresbostäder till sådana områden där behovet av nya hyresbostäder är påkallat. Omständigheter vid bedömningen av nybyggnadsbehov är till exempel förekomst av outhyrda hyresbostäder, eventuell bostadskö, miljömässiga och samhällstekniska förhållanden. Om förutsättningarna för erhållande av stöd för byggande inom ett visst geografiskt område kan landskapsregeringens förhandsbesked inhämtas. Vid prioritering mellan ansökningar läggs stor vikt vid bostädernas energieffektivitet, tillgänglighetsaspekter och i vilken fas av planeringsprocessen projektet befinner sig.

4. STÖDETS STORLEK

Det lån som erhåller räntestöd kan högst uppgå till 90 % av lånevärdet. Minsta lånesumma som stöds är 20 000 euro.

5. LÅNEVÄRDE

Lånevärdet består av kostnader för tomt, byggnader, anslutning till samhällsteknik och sedvanliga byggherrekostnader (inkl. finansieringskostnader under byggtiden och moms). Landskapsregeringen har rätt att bedöma om kostnadsnivån för projektet är skälig och med hänvisning till prisnivån låta bli att bevilja finansiering. Stödtagaren ska kunna redogöra för projektets totalfinansiering och kunna uppvisa en likviditetsplan för den tid som lånet löper.

6. RÄNTESTÖDETS STORLEK

Räntestödets storlek är högst 50 % av den ränta som stödtagaren erlägger till kreditinstitutet, dock så att stödtagaren själv erlägger minst 2,0 %-enheter och så att landskapsregeringens stöd högst kan uppgå till 3,0 %-enheter. Stödtagarens lägsta nivå för den egna räntan kan ändras av landskapsregeringen på ett sådant sätt att relationen till marknadsräntenivån bibehålls på samma nivå som var gällande då lånet tecknades. Stödtagarens bruttoränta ska motsvara den ränta som kreditinstitutet annars skulle tillämpa för motsvarande ändamål och räntan får bindas för högst 12 månader.

Räntestödet utgår under en period om 10 år eller 30 år beroende på stödtagarens val vid ansökningstillfället eller landskapsregeringens beslut. Stödtagaren är skyldig att upplåta de bostäder som erhållit räntestöd som hyresbostäder under 10 år eller 30 år beroende på längden på den räntestödstitid som valdes vid landskapsregeringens beslut.

7. LÅNETID OCH ÖVRIGA VILLKOR RUNT LÅNET

Under låneår 1-5 erläggs räntestöd för högst 100 % av det ursprungliga lånekapitalet, låneår 6-10 högst 90 %, låneår 11-15 högst 80 %, låneår 16-20 högst 70 %, låneår 21-25 högst 60 % och låneår 26-30 högst 50 % av det ursprungliga lånekapitalet.

Lånet ska vara möjligt att säga upp från låntagarens sida vid vilken tidpunkt som helst under lånetiden. Landskapsregeringen har rätt att på eget initiativ ersätta räntestödslånet med ett motsvarande stort bostadslån från landskapsregeringen.

8. UPPHANDLING

Upphandling av byggnads- och installationstekniska entreprenader ska ske genom konkurrensförfarande och i enlighet med de principer som stadgas i landskapslagen (1994:43) angående tillämpning i landskapet Åland av lagen om offentlig upphandling.

Landskapsregeringen kan bevilja undantag från dessa bestämmelser av särskilda skäl. Som särskilda skäl betraktas t.ex. experimentbyggnad där bygget är anslutet till ett forskningsprogram vars resultat kommer att offentliggöras eller projekt där den utbyggda bostadsytan är liten ("självbyggarprojekt"). Självbyggarprojekt är enbart riktade till fysiska personer och samma person eller dennes maka/make kan erhålla finansiering för högst 120 m² under en 3-årsperiod. För självbyggarprojekt utgörs högsta lånevärde av det basvärde (+ ev. tillägg) som används för bestämmandet av lånevärde för ägarbostäder.

9. TEKNISKA REGLER FÖR HYRESBOSTÄDER

Hyresfastighet ska vid ibruktage vara så utrustad att den inte kräver kompletteringsinvesteringar samt följa de föreskrifter och allmänna råd som finns i Landskapsförordningen om Ålands byggbestämmelsesamling (2015:5)

Vid val av konstruktionsmaterial och inredningsmaterial bör speciell vikt läggas vid materialens livscykel sett ur ett hållbarhetsperspektiv. Speciell vikt ska läggas vid att bostädernas samtliga utrymmen och installationer, allmänna utrymmen och gårdsmiljöer har god tillgänglighet för personer med funktionshinder,

Landskapsregeringen fäster speciell vikt vid fastigheternas energieffektivitet. Energiprestanda ska dokumenteras i samband med ansökan.

Fastigheter som använder fossila bränslen för huvudsaklig uppvärmning kan ej beviljas stöd. Varje bostad ska ha värmeåtervinning av frånluften.

Hyresfastigheten ska installeras med en anläggning för egen produktion förnyelsebar flödande energi som motsvarar minst 5 procent av byggnadens specifika energianvändning enligt Ålands byggbestämmelsesamling 9:12.

Till flödande förnyelsebar energi räknas inte fossila bränslen, biomassa eller bränsle med organiskt ursprung.

Anläggningar för produktion av förnyelsebar el ska kopplas upp mot elnätet.

Landskapsregeringen kan göra undantag från detta i det fall detaljplan eller andra liknande omständigheter inte medger installation av en sådan anläggning.

10. HYRAN

Hyressättningen regleras enligt hyreslagen (1999:19) samt 20 § LL om stöd för bostadsproduktion (1999:40). Den första hyran för bostaden fastställs som en kvadratmeterhyra per månad och ska underkastas landskapsregeringen för godkännande. Därefter kan hyran utan ansökningsförfarande höjas en gång per år. Hyreshöjningen får högst uppgå till förändringen i konsumentprisindex för Åland för ett kalenderår. Som indexmånad ska alltid samma månad användas. Om stödtagaren önskar höja hyran utöver indexförändringen ska en motiverad ansökan om detta inlämnas till landskapsregeringen som beslutar om en eventuell höjning. Utöver kvadratmeterhyran får bostadens ägare tillämpa enhetskostnader för t.ex. vatten och el, något som bör beaktas då den första hyran fastställs.

11. STÖDTAGARENS SKYLDIGHETER

Låntagaren ska årligen före utgången av juni månad eller senast inom 90 dagar efter bokslutets fastställande tillställa landskapsregeringen verksamhetsberättelsen och bokslutet med bilagor.

Landskapsregeringen har rätt att få utredningar över sakförhållanden som är nödvändiga för övervakning av det stöd som landskapsregeringen beviljat.

Vad beträffar användnings- och överlåtelsebegränsningar på byggnader/aktier tillämpas stadgandena i LL om bostadsproduktion (1999:40).

12. Fyllnadsborgen

För projekt som erhållit landskapsregeringens räntestöd kan fyllnadsborgen erhållas.

Landskapsregeringens borgen kan utgöra högst:

- 20 % av lånevärdet i Mariehamn (borgensavgift 1,00 %)
- 30 % av lånevärdet i Finström, Hammarland, Jomala och Lemlands kommuner (borgensavgift 0,70 %)
- 40 % av lånevärdet i Eckerö, Geta, Lumparland, Saltvik och Sunds kommuner (borgensavgift 0,35 %)
- 50 % av lånevärdet i Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga och Vårdö kommuner (ingen borgensavgift)

Borgensförbindelsen tillsammans med kreditinstitutets säkerhet får tillsammans högst utgöra 90 % av lånevärdet.

Se närmare i regler om "Landskapsborgen för bostadslån".

13. TILLÄMPNING

Dessa regler är fastställda med stöd av landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion. För stödbjekt vilka beviljats byggnadslov innan dessa stödregler trädde ikraft tillämpas landskapsregeringens motsvarande stödregler från 20.6.2017 till den del det gäller tekniska krav på bostaden.

Ålands landskapstyrelse den 21.10.1999 (beslut nr Plen 24/11)

- ändrat 11.01.2001

- ändrat 3.5.2001

Ålands landskapsregering

- ändrat 21.6.2007 samt 16.11.2009

- ändrat 20.6.2017 ÅLR 2017/4790

-ändrat 16.10.2018 ÅLR 2017/4790

Landskapsborgen för bostadslån

VILLKOR (gäller från 8.7.2019 tillsvidare)

1. Allmänt

Landskapsregeringen ger med stöd av nedanstående villkor borgen för bostadslån som beviljats sökande av en kreditinrättning som är underkastad offentlig tillsyn. Bostaden ska vara belägen inom landskapet Åland.

2. Borgen för bostadslån till ägarbostäder

Med bostadslån till ägarbostad avses ett lån avsett för nybyggnad eller anskaffning av bostad för eget boende. Borgensvärdet kan högst utgöra 85 % av lånevärde¹ för bostaden. För landskapsregeringens borgen uppbärs en engångsavgift som räknas i procent av borgensåtagandet. Ingen borgensavgift uppbärs av låntagare som erhåller landskapsregeringens räntestöd (gäller huvudsakligen bostadssparlån). Ansökan om borgen handläggs av kreditinstitutet som sänder in en anmälan till landskapsregeringen, Borgensförbindelsen är giltig från den dag då anmälan inkommit till landskapsregeringen under förutsättning att sökande uppfyller kraven i denna stödordning. Landskapsregeringen ska på kreditinstitutets begäran avgöra om krediten kan beviljas borgen.

Beräkningsgrunden för borgensbeloppet och avgiften framgår i tabellen nedan.

Kommun	Högsta borgensprocent	Högsta borgensbelopp	Borgensavgift
Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga, Vårdö	30 %	80.000	0,75 %
Eckerö, Geta, Lumparland, Saltvik, Sund	25 %	66.000	0,90 %
Finström, Hammarland, Jomala, Lemland	20 %	53.000	1,13 %
Mariehamn	15 %	40.000	1,50 %

Vid anskaffning av befintlig bostad får reparationskostnader räknas in i den totala anskaffningskostnaden. Vid byte av bostad får landskapsborgen flyttas till den nya bostaden. Om lånesaldot höjs ska borgensavgiften betalas på det nya lånets och det gamla lånets mellanskillnad.

3. Borgen för bostadslån till hyreshus

Med bostadslån till hyresbostäder avses ett lån avsett för nybyggnad av hyresbostäder. Bostadslånet kan högst utgöra 90 % av godkänt lånevärde. Landskapsborgen beviljas enbart till projekt som erhållit räntestöd från landskapsregeringen.

Kommun	Högsta borgensprocent	Borgensavgift
Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga, Vårdö	50 %	0,00 %
Eckerö, Geta, Lumparland, Saltvik, Sund	40 %	0,35 %
Finström, Hammarland, Jomala, Lemland	30 %	0,70 %
Mariehamn	20 %	1,00 %

¹ Lånevärde = bostadens anskaffningspris enligt köpebrev, av landskapsregeringen godkända reparationskostnader eller av landskapsregeringen godkända produktionskostnader för nybyggd bostad. Kostnader för anskaffning av tomt och anslutningsavgifter för fastighetstekniken får räknas in i lånevärde.

Borgensförbindelsen tillsammans med kreditinstitutets säkerhet får tillsammans högst utgöra 90 % av lånevärdet. På kreditinstitutet åligger att hålla säkerhet för bostadslånet så att även landskapsregeringens borgensåtagande är till fullo säkrat. Landskapsregeringen kan begära in säkerhet för borgensförbindelsen.

4. Landskapsborgens omfattning

Landskapsborgens andel av utestående lånekapital utgör vid varje tidpunkt högst den procentuella andel av lånet som fastställdes vid landskapsborgens beviljande. Återbetalningen av bostadslånet ska ha minst samma prioritet som övriga lån riktade till samma låneobjekt.

Landskapsborgen löper samma tid som det ursprungliga lånet, dock högst 20 år. Om ägarbostad överläts upphör borgensförbindelsen att gälla.

5. Landskapsborgens innehåll

Landskapsregeringen svarar för kreditinstitutets slutliga förluster av bostadslånekapital ända upp till det maximibelopp som stadgas i punkt 2 och 4 när förlusterna beror på gäldenärens insolvens och de medel som inflyter från säkerhetens försäljning inte täcker de obetalda amorteringarna jämte räntor och förseningsräntor på lånet.

6. Kreditinstitutet skyldigheter

För att landskapsborgen ska gälla är kreditinstitutet skyldigt att följa de regler som utfärdats i detta beslut och iakttaga god banksed. Kreditinstitutet är skyldigt att bevaka landskapsregeringens intressen när egendom som utgör säkerhet omsätts i pengar.

Kreditinstitutet är skyldigt att till landskapsregeringen överlämna alla uppgifter om lånet och dess villkor samt eventuella senare ändringar i lånearrangemangen.

Kreditinstitutet uppbär borgensavgiften av låntagaren och erhåller en faktura på beloppet efter det att borgensanmälan inkommit till landskapsregeringen.

7. Utbetalning av ersättning

Landskapsregeringen betalar ersättning till kreditinstitutet när den slutliga förlusten klarlagts efter att säkerheten är såld och gäldenärens och eventuell borgensmans insolvens konstaterats. Om kreditinstitutet efter att ersättningen är betald kan driva in utestående amorteringar och räntor hos låntagaren ska kreditinstitutet till landskapsregeringen redovisa den andel som motsvarar landskapsborgen.

8. Reglersätt

Landskapsregeringen har rätt att hos låntagaren uppbära den ersättning som på grundval av landskapsborgen betalats till kreditinstitutet samt dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § räntelagen (FFS 633/1982) räknat från dagen för betalning av ersättningen.

9. Rättslig grund

Dessa villkor är fastställda med stöd av 13 och 21 §§ landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion. Förutom ovan nämnda villkor regleras understödet i tillämpliga delar av landskapslagen (1988:50) om lån, räntestöd, och understöd ur landskapets medel samt om landskapsgaranti.

Till: Infrastrukturavdelningen, Ålands lanskapsregering
Ärende: Tilläggsansökan om utökning av beviljat räntestöd

Bästa Dmitri,

Vi vill härmed inkomma med en tilläggsansökan gällande det tidigare beviljade räntestödet för vårt projekt på Segelmakargatan 5.

Bakgrund

Ålandsbankens kreditkommitté har den 18.2.2025 slutligen beviljat finansiering av projektet till ett belopp om **5 700 000 euro**. Beslutet är dock villkorat med att motsvarande belopp beviljas i form av **räntestöd och landskapsborgen**, vilket innebär ett behov av att utöka det nuvarande beslutet om räntestöd från **5 600 000 euro till 5 700 000 euro**.

Orsak till ansökan

Fördyringar i projektet gör att den tidigare beviljade finansieringen om **5 600 000 euro** inte längre är tillräcklig. Dessa fördyringar beror främst på valutakursförändringar i SEK, där kursen har stärkts från cirka **11,50 till 11,15**, vilket medför en merkostnad om cirka **150 000 euro**.

För att täcka denna merkostnad ansöker vi om en utökning av räntestödet med **100 000 euro**. Vi har möjlighet att självständigt finansiera den återstående delen om **50 000 euro**.

Konsekvenser och betydelse

I och med att banklånet nu har beviljats kan vi ingå entreprenadavtalet, vilket samtidigt **låser valutakursen till ett fast belopp och eliminerar valutarisken**. Det är därför av stor vikt att detta tillägg godkänns för att säkerställa projektets genomförande enligt plan.

Vi vill understryka att denna ansökan inte påverkar det nuvarande beslutet om räntestöd på **5 600 000 euro**, utan avser en **utökning av beloppet till 5 700 000 euro**.

Bifogat finner ni en uppdaterad finansieringsanalys. Vi står till förfogande för eventuella frågor eller kompletteringar.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar,

Adam Söderlund
Ålandsbostäder Ab