

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen
Allmänna byrån, 11

Beslutande
Minister
Christian Wikström

Föredragande
Byråchef
Gustav Blomberg

Justerat
Omedelbart

75

Räntestöd för hyresbostäder 30 år, förhandsbesked,
Hammarland
ÅLR 2023/3061
171 I1

Beslut

Landskapsregeringen beslöt att reservera medel för ett senare beslut om beviljade av räntestöd för ett banklån om högst 70 % av totala projektkostnaden (preliminärt ca. 490 000 euro) för nybyggnation av radhus med hyreslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 350 m² på fastigheten Matildedal 3:48 i Frebbenby, Hammarland. Räntestödet beviljas preliminärt för högst 30 år räknat från lånets första lyftdatum.

Vidare beslöt landskapsregeringen preliminärt att bevilja sökande en landskapsborgen om högst 27 % av den totala projektkostnaden (preliminärt ca. 189 000 euro), för ovannämnda projekt. Landskapsborgen beviljas preliminärt för högst 20 år räknat från lånets lyftdatum.

Lägenheterna ska förses med lägenhetsvis mätning av tappvarmvatten och tappkallvatten. De lägenhetsspecifika vattenmätarna ska vara fjärravläsbara.

Villkor

Det kan konstateras att bygglovshandlingar redan har lämnats in i samband med ansökan. Dock ska följande handlingar senast 31.10.2023 inlämnas till landskapsregeringen med risk att beslutet annars förfaller:

1. Kopia av slutlig finansieringsplan (offert från bank) samt slutlig likviditetsplan
2. I det fall värmeåtervinning på ventilationen inte installeras ska en redovisning av en kompletterande miljövänlig energiåtgärd inlämnas. En sådan åtgärd kan t.ex. vara installation av en solenergianläggning där den producerade elen/värmen huvudsakligen används i byggnaden.

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.

Landskapsregeringen förbinder sig även att erbjuda det beviljade räntestödslånet en landskapsborgen om 27 % av den totala projektkostnaden. Enligt fyllnadsborgensvillkoren är avgiften för landskapsborgen 0,70 % av borgensbeloppet.

Landskapsregeringen förbehåller sig rätten att avslå ansökan i det fall byggprojektet antingen inte inskickar nämnd dokumentation, eller om byggprojektet på grund av den inskickade dokumentationen bedöms innefatta en märkbar ekonomisk risk.

Landskapsregeringen har också rätt att avslå ansökan om det framkommer att sökande (förutom beviljade undantag som anges i detta beslut) inte uppfyller kraven som ställs i villkor Röntestöd för produktion av hyresbostäder, som fastställts i landskapsregeringens beslut I118E37 nr 56 den 16.10.2018 (röntestödsvillkoren) eller inte uppfyller kraven i detta beslut eller.

De i villkoren angivna materialet ska vara landskapsregeringen tillhanda senast 31.10.2023 med risk för att beslutet annars förfaller.

Motivering

Landskapsregeringen kan enligt 2 § i landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion bevilja bostadsstöd för nyproduktion av lägenheter. Landskapsregeringen beslutar om vilka åtgärder som stöds.

Sökande uppfyller de allmänna förutsättningarna i landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion. Sökanden uppfyller, med undantag för villkor 9, villkoren för "Röntestöd för produktion av hyresbostäder" (röntestödsvillkoren) senast reviderade 16.10.2018 (ÅLR 2017/4790). Då sökande uppfyller villkoren för röntestödslån för produktion av hyresbostäder kan landskapsborgen beviljas i enlighet med punkt 3 i villkoren för "Landskapsborgen för bostadslån" fastställda av landskapsregeringen 23.1.2014 och senast ändrade 8.7.2019. Enligt villkor 9 i röntestödsvillkoren ska lägenheterna ha värmeåtervinning på frånluften. Kravet på värmeåtervinning är inte lagstadgat, varför landskapsregeringen har bedömt att en annan miljövänlig åtgärd kan ersätta avsaknad av värmeåtervinning. Med beaktande av ovannämnda kan ett förhandsbesked om beviljande av röntestödslån och landskapsborgen preliminärt ges med stöd av 15 § respektive 21 § i landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion.

Röntestödslånets belopp räknas utgående från projekterad kostnad, vilken enligt ansökan är beräknad till 700 000 euro (2000 euro/kvm (2000*350kvm = 700 000)). Röntestödslånets högsta belopp uppgår enligt tidigare beslutspraxis till 70 % av detta belopp då projektet inte konkurrensutsätts genom offentlig upphandling, vilket således motsvaras av 490 000 euro. Landskapsborgens storlek i Hammarlands kommun är 30 % av godkänd lånekostnad, vilken enligt stödvillkoren ges av 90 % av den totala projektkostnaden. Av denna anledning beräknas högsta möjliga landskapsborgen till $0,30 \times 0,90 \times 700\,000$ euro = 189 000 euro.

Enligt punkt 3 i villkoren är en förutsättning för att erhålla räntestöd att behovet av hyresbostäder är påkallat. Hammarland kommun har via kommundirektör 22.6.2023 skriftligen intygat att ett påkallat behov av hyresbostäder finns i kommunen, och att kommunen ser positivt på möjligheten att bygga hyresbostäder för olika behov. varför landskapsregeringen och av denna anledning kan bevilja ett förhandsbesked för räntestöd för upprättande av flerbostadshus.

Bakgrund

Ubv Hammarland Ab har den 4.4.2023 kommit in med en förfrågan där man önskar landskapsregeringens förhandsbesked gällande räntestöd för nyproduktion av radhus med en uthyrbar yta 350 kvm.

Detta är ett preliminärt beslut som slutligen fastställs då samtliga handlingar har lämnats in.

Rättsgrund

Landskapslagen om bostadsproduktion (1999:40) jämte villkor för:

1. Räntestöd för produktion av hyresbostäder, senast reviderade 16.10.2018 (ÅLR 2017/4790) samt
2. Landskapsborgen för bostadslån" fastställda 23.1.2014, och senast ändrade 8.7.2019.

Rättelse

Rättelse av detta beslut genomförs med rättelseyrkande enligt bifogade anvisningar

Bilagor

Anvisningar för rättelseyrkande

Villkor för räntestöd till hyresbostäder, villkor för landskapsborgen
