

Byggnadsbyrån
PB 1060
22111 MARIEHAMN

BOSTADSLÅN TILL HYRESBOSTÄDER

1. VILKA TYPER AV PROJEKT STÖDS

- a. Ny- och tillbyggnad av hyresbostad
- b. Reparation (renovering) av hyresbostad
- c. Anskaffning av lokal eller bostad som tidigare inte varit i användning som hyresbostad
- d. Installation av hiss i befintligt flervåningshus för bostäder (även ägarbostäder)

2. VEM KAN FÅ BOSTADSLÅN

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

Landskapsstyrelsen 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 landskapsstyrelsens förhandsbesked inhämtas. Vid prioritering mellan ansökningar läggs stor vikt vid bostädernas energieffektivitet, tillgänglighetsaspekter och i vilken fas av planeringsprocessen projektet befinner sig.

3. HUR STOR DEL AV KOSTNADEN STÖDS

Lån beviljas för högst 90 % av lånevärdet vid ny- och tillbyggnad, 85 % vid reparation. Stödtagaren bör kunna redogöra för projektets totalfinansiering samt kunna uppvisa en likviditetsplan för den tid som lånet löper.

4. LÅNEVÄRDE

Lånevärdet består av kostnader för tomt, byggnader, anslutning till samhällsteknik och sedvanliga byggherrekostnader (inkl. finansieringskostnader under byggtiden). Minsta lånesumma som stöds är 20.000 €.

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

undantag från dessa bestämmelser av särskilda skäl. Som särskilda skäl betraktas t.ex. experimentbyggande 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. Kortare tidsintervall kan medges ifall byggnadsprogram finns för flere fastigheter. För självbyggarprojekt utgörs högsta lånevärde av det basvärde (+ ev. tillägg) som används för bestämmandet av lånevärde för ägarbostäder. För produktion av bostäder i serviceboende i vilka den boende har tillgång till omfattande gemensamma utrymmen utöver den egna bostaden beräknas den lånegrundande ytan enligt antalet bostäder multiplicerat med 60 m². Den lånegrundande ytan kan dock inte överstiga fastighetens verkliga lägenhetsyta. Lånevärdet beräknas på den verkliga produktionskostnaden, i vilken inkluderas byggherrekostnader och eventuellt inköp av tomt. Det slutliga lånevärdet beräknas genom att den lånegrundande ytan divideras med hela lägenhetsytan, varefter den uppkomna koeficienten multipliceras med den verkliga produktionskostnaden.

5. LÅNETS ÅTERBETALNING OCH RÄNTA

Ränta och amortering utgör tillsammans en annuitet. Annuiteten för lånet fastställs på basen av en lånetid på 35 år. Man kan avtala om att den första annuiteten erläggs i mars senast två år efter inflyttning. Under byggtiden erläggs endast ränta på lånet. Vid räntestjusteringar förblir annuiteten oförändrad medan lånetiden kan förlängas till max 45 år (lagändring krävs) eller förkortas (bibe-hållen annuitet).

Räntan fastställs årligen och bestäms utgående från storleken på den årliga förändringen i konsumentprisindex för juli. Se närmare bilaga. Räntan är alltid minst 1 %. Ifall den årliga förändringen överstiger 4 % kan räntan höjas till högst förändringen minus två procentenheter.

Låntagaren har rätt att göra extra amorteringar. Om betalningen av annuiteten fördröjs, skall låntagaren på det försenade beloppet erlägga dröjsmålsränta enligt räntelagens (FFS 633/82) 4 § 1 mom.

Vid hyresbortfall kan uppskov på amortering och ränta fås till den del det hänför sig till den uthyrda ytan.

6. SÄKERHET

Till säkerhet för lånet skall låntagare ställa panträtt i fast egendom eller annan av landskapsregeringen godkänd säkerhet. Säkerhet skall inte krävas av kommun.

Panten svarar gentemot landskapsregeringen för till lånet hörande kapital, räntor, dröjsmålsräntor, indrivnings- och andra kostnader som hänför sig till lånet. Ifall lånet eller en del av det bör indrivnas, är landskapsregeringen berättigad att utan att höra låntagaren utsöka lånet eller kungöra och värdera panten eller förvandla panten till pengar på det sätt som landskapsregeringen finner bäst. Innehållet av pantade skuldebrev kan även utmätas i lagsökningsväg direkt ur den in-tecknade egendomen.

7. BRANDFÖRSÄKRING

Låntagaren är under lånetiden skyldig att brandförsäkra tillbehören under byggnadstiden och de byggnader som nämns under respektive tid till fullt värde varöver ett bevis skall tillställas landskapsregeringen. Försäkringsanstalten skall även förbinda sig att hålla försäkringen i kraft tills

försäkringstiden som nämns i försäkringsbrevet löper ut eller en månad gått från det att landskapsregeringen bevisligen informerats om uppsägning eller att försäkringsavgift inte betalats. Ifall försäkring tagits för viss tidsperiod skall ett nytt intyg tillställas landskapsregeringen fjorton dagar innan försäkringstiden gått ut. Ifall ovannämnda villkor på någon punkt inte uppfylls har landskapsregeringen på låntagarens bekostnad rätt att försäkra byggnaderna.

8. UPPSÄGNING AV LÅNET

Landskapsregeringen kan omedelbart säga upp lånet helt eller delvis om:

- låntagaren eller den som övertagit lånet inte följer LL om bostadsproduktion (1999:40) och de beslut samt bestämmelser som följer av lagen eller lånevillkoren
- den säkerhet som givits för lånet har sjunkit i värde så mycket att den inte mera motsvarar det ursprungliga lånebeloppet
- förutsättningarna, enligt vilka lånet beviljats, för användningen av lånemedlen väsentligt förändrats.

9. FÖRFALL TILL BETALNING UTAN UPPSÄGNING

Lånet kan anses, förutom vad som sägs i LL om bostadsproduktion, utan uppsägning omedelbart förfalla helt eller delvis till betalning om:

- erläggandet av annuiteten försenas med över 30 dagar räknat från förfallodagen
- låntagaren använt lånet till annat än vad det beviljats för
- låntagaren i ansökan gett felaktig eller bristfällig information eller undanhållit fakta som väsentligen kan ha påverkat beviljandet av lånet eller om det framkommer att fastigheten belastas av fordringar, betalningar eller andra förmåner med bättre förmånsrätt än det beviljade lånet och vars existens långivaren inte kände till då lånet beviljades
- byggnadsarbetet som lånet beviljades för inte utförs enligt de godkända ritningarna och byggnadsutredningen eller om det i byggnaden eller lägenheten utförs förändringsarbeten som inte följer de godkända ritningarna och som inte godkänts av landskapsregeringen
- man inte följt de villkor för lånet som beror på sysselsättningssynpunkter eller andra villkor som lades för lånet
- säkerhetens värde på grund av dålig skötsel eller annan orsak har minskat till den grad att lånets återbetalning äventyras och låntagaren inte, trots uppmaning, ställer en tillräcklig, av landskapsregeringen godkänd säkerhet för lånet
- den belånade förmögenheten utmäts för försäljning eller om låntagaren eller den som gått i borgen för lånet försätts i konkurs eller ansöker om ackord och låntagaren trots uppmaning inte ställer en tillräcklig, av landskapsregeringen godkänd säkerhet för lånet.

10. TEKNISKA REGLER FÖR HYRESBOSTÄDER

Hysesfastighet ska vid ibruktagandet vara så utrustad att den inte kräver kompletteringsinvesteringar. Vid val av konstruktionsmaterial och speciellt inredningsmaterial bör speciell vikt läggas vid materialens livscykel. Speciell vikt ska läggas vid att bostädernas samtliga utrymmen och installationer, allmänna utrymmen och gårdsmiljöer har god tillgänglighet för personer med rörelsehinder.

Hysesfastigheter med två våningar ska inrymma schakt i vilka hiss senare kan inmonteras. Hysesfastigheter tre våningar eller över måste utrustas med hiss. Landskapsregeringen fäster speci-

ell 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 förses med individuell mätning av varmvatten och ha värmeåtervinning av frånluften. För projekt som beviljas byggnadslov efter 1.1.2010 gäller skärpta regler för byggnadens energiprestanda enligt landskapsförordningen om Ålands byggbestämmelsesamling (2008:109).

11. 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.

12. STÖDTAGARENS SKYLDIGHETER

Låntagaren ska årligen före utgången av juni månad eller senast inom 90 dagar efter bokslutets fastställande tillstålla 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).

13. TILLÄMPNING

I övrigt gäller för lånet vad som stadgats i LL om bostadsproduktion (1999:40) och de förändringar som senare gjorts till denna. Dessa regler är detaljreglering av ovannämnda lag.

Ålands landskapsstyrelse 17.1.2002/Nr 1 Plen K22
Ålands landskapsregering
- ändrat 7.7.2008/Nr1 Plen K22 (tillägg pt. 4)
- ändrat 16.11.2009/Nr 8 Plen K22

Bestämning av räntan

Index	Ränta och område			
	A	B	C	D
0,5	1	1	1	1
1	1	1	1	1
1,5	1,5	1,4	1,2	1
2	2	1,9	1,7	1,5
2,5	2	1,9	1,7	1,5
3	2	”	”	”
3,5	2	”	”	”
4	2	”	”	”
4,5	2,5	2,4	2,2	2,0
5	3	2,9	2,7	2,5

Alltså ifall index < 1, blir räntan i A = 1
vid index mellan 1 och 2 blir räntan i A = index
vid index mellan 2 och 4 blir räntan i A = 2
vid index > 4 blir räntan i A index minskat med 2

A = M:hamn

B = Jomala, Lemland, Finström

C = Eckerö, Geta, Hammarland, Lumparland, Saltvik, Sund

D = Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga, Vårdö