

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen

Allmänna byrån, I1

Beslutande
Minister
Camilla GunellFöredragande
Tf. Byggnads- och energiingenjör
Dmitri MikhalevJusterat
Omedelbart**Nr 22**

Räntestöd för hyresbostäder, Mariegatan 31-33 30 år

2025/1455

61 I1

Beslut

Landskapsregeringen beslutar att reservera medel för ett kommande beslut om beviljande av räntestöd för ett lån på 3 600 000 euro (motsvarande 90 procent av lånebeloppet 4 000 000 euro) för nyproduktion av ett hyresbostadshus med 20 lägenheter för seniorer på Mariegatan 31–33. Räntestödet gäller i 30 år.

Villkor

Det slutgiltiga beslutet kan fattas då följande villkor har uppfyllts:

- Marstad Ab har lämnat in lånevillkor och offert/anbud.
- Byggprojektet har konkurrensutsatts och resultatet av konkurrensutsättningen redovisats till landskapsregeringen.
- Marstad Ab har lämnat in en tillgänglighets- och användbarhetsanalys.

Villkoren ska uppfyllas senast 31.12. 2025, i annat fall förfaller detta beslut.

Landskapsregeringen förbehåller sig rätten att avslå ansökan i det fall byggprojektet inte inkommer med ovanstående dokumentation, inte uppfyller villkoren enligt **bilaga 1, I125E22**, som fastställts i landskapsregeringens beslut I125E13 Nr 13, den 11.3.2025, eller om projektet avviker från inlämnad dokumentation.

Landskapsregeringen förbinder sig även att erbjuda landskapsborgen för det beviljade räntestödslånet på högst 20 % av lånevärdet, mot en avgift på 1,00 procent av borgensbeloppet.

Motivering

Landskapsregeringen kan enligt 2 § i landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion bevilja bostadsstöd för nyproduktion av bostäder. Landskapsregeringen har den

11.3.2025 beslutat om villkor för Räntestöd för produktion av hyresbostäder. I ansökan framgår att sökande har beaktat landskapsregeringens villkor för räntestöd för produktion av hyresbostäder.

Bakgrund

Marstad Ab avser att bygga ett hyresbostadshus med 20 seniorlägenheter på Mariegatan 31–33, 478-1-4-31. De har den 25.2.2025 kommit med en förfrågan om landskapsregeringens förhandsbesked gällande räntestöd för nyproduktion flerbostadshus.

RÄNTESTÖD FÖR PRODUKTION AV HYRESBOSTÄDER

Villkor 2025 (gäller från och med 11.3.2025)

1. VAD ÄR ETT RÄNTESTÖDSLÅN?

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

2. VILKA TYPER AV PROJEKT STÖDS?

- Ny- och tillbyggnad av hyresbostäder.
- Renovering av hyresbostäder (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 en fysisk eller en 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 det finns förutsättningar 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 procent av lånevärdet. Minsta lånesumman som stöds är 20 000 euro.

5. LÅNEVÄRDE

Lånevärde 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 skäligen och med hänvisning till prisnivån låta bli att bevilja finansiering.

Stödtägaren ska redogöra för projektets totalfinansiering och uppvisa likviditetsplan för den tid som lånet löper.

6. RÄNTESTÖDETS STORLEK

Räntestödets storlek är högst 50 procent av den räntan som stödtägaren erlägger till kreditinstitutet, dock så att stödtägaren erlägger minst 2,0 procentenheter och så att landskapsregeringens stöd högst kan uppgå till 3,0 procentenheter. Stödtägarrens lägstanivå 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. Stödtägarrens bruttoränta ska motsvara den räntan som kreditinstitutet annars skulle tillämpa för motsvarande ändamål och räntan får bindas för högst 12 månader.

7. LÅNETID OCH ÖVRIGA VILLKOR RUNT LÅNET

Räntestödet utgår under en period om 10 eller 30 år beroende på stödtägarrens val vid ansökningstillfället eller landskapsregeringens beslut. Stödtägaren är skyldig att upplåta de bostäder som erhåller räntestöd som hyresbostäder under hela räntestödets tid som valdes.

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

När det gäller privata bolag ska konkurrensutsättningen av byggprojekt innebära att fler än ett konkurrerande anbud lämnas in.

När det gäller kommuner och kommunalförbund ska upphandling även ske i enlighet med de principer som stadgas i landskapslagen (2017:80) om upphävande av landskapslagen om tillämpning i landskapet Åland av riksförfattningar om offentlig upphandling.

Landskapsregeringen kan bevilja undantag från dessa bestämmelser av särskilda skäl. Som särskilda skäl betraktas till exempel experimentbyggande där bygget är anslutet till ett forskningsprogram vars resultat kommer att offentliggöras eller projekt där sökande även är den som till största del bygger och utför byggprojektet där den utbyggda bostadsytan är liten ("självbyggarprojekt").

Räntestöd för självbyggarprojekt gällande privatbostäder är enbart riktade till fysiska personer och samma person eller dennes maka eller make kan erhålla finansiering för högst 120m² under en treårsperiod. För självbyggarprojekt utgörs högsta lånevärde av det basvärde (+ eventuella tillägg) som används för bestämmandet av lånevärde för ägarbostäder.

9. TEKNISKA REGLER FÖR HYRESBOSTÄDER

Hyresfastighet ska vid ibruktagandet vara så utrustad att den inte kräver kompletteringsinvesteringar samt följa de föreskrifter som finns i bilagan till landskapsförordningen om Ålands byggbestämmelsesamling (2015:5) samt de föreskrifter som tillkommit fram till det att byggnadslov för projektet godkänns.

10. TILLGÄNGLIGHET

En sökande som ämnar producera eller renovera hyresbostäder ska genom ansökningshandlingar påvisa nedanstående villkor.

Följande villkor tillämpas:

- Bostädernas samtliga utrymmen och installationer, allmänna utrymmen och gårdsmiljöer ska utformas för att garantera god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning i enlighet med kraven i föreskrifterna i Ålands byggbestämmelsesamling (2015:5).
- Byggherren ska i samband med ansökan lämna in en tillgänglighets- och användbarhetsanalys enligt avsnitt (2:6221) i Ålands byggbestämmelsesamling.
- Byggnadsprojekt ska positioneras med närhet till kommunal- och landskapsservice och kollektivtrafiknät, i enlighet med målsättningarna i mål 5 i Utvecklings- och hållbarhetsagendan och i enlighet med konceptet om decentraliserad centrumutveckling i landskapsregeringens rapport Fysisk strukturutveckling på Åland 2019-2030 – Programmet för fysisk struktur.

11. HÅLLBARHETSKRITERIER

En sökande som ämnar producera eller renovera hyresbostäder ska genom ansökningshandlingar påvisa nedanstående villkor.

Följande villkor tillämpas:

- En miljövarudeklaration (EPD) för material som används i stora mängder eller som har störst potentiell miljöpåverkan (såsom betong, stål, isolering och ytbehandlingsmaterial) ska tillhandahållas med projekthandlingarna i samband med ansökan. Materialen ska uppfylla kraven från erkända hållbarhetscertifieringssystem. Exempel på sådana är LEED, BREEAM eller Svanen.
- Trävirke som används för konstruktion i projektet ska vara certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC), Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC) eller något

motsvarande, erkänt certifieringssystem som visar på att skogsbruket därifrån virket härstammar, bedrivs på ett långsiktigt och hållbart sätt.

- Om det är ett projekt med fler än tre parkeringsplatser, ska det finnas förinstallerad kabeldragning för minst 50% av bilparkeringsplatserna och tomrör för de återstående bilparkeringsplatserna.
- Det ska finnas minst en laddningspunkt installerad som följer standarden för Typ-2 laddning (IEC 62196 Typ 2).
- Det ska finnas minst två cykelparkeringsplatser¹ för varje bostadsbyggnadsenhet.
- Radonmätningar ska göras i samband med byggande och radonrör ska installeras vid behov.
- Sökande bör visa hur dagvatteninstallationerna är designade för att effektivt hantera regnvatten och smältvatten, i linje med standarderna SFS-EN 12056-1 och 12056-3. Planen bör tydligt beskriva hur projektet avser att minimera risker för översvämning, olycksfall och skador på byggnader och mark. Sökande bör visa hur deras dagvattenhantering är robust och flexibel nog att hantera framtida klimatförändringar, inklusive ökad nederbörd.

12. ENERGIEFFEKTIVITET

En sökande som ämnar producera eller renovera hyresbostäder ska genom ansökningshandlingar påvisa nedanstående villkor.

Följande villkor tillämpas:

- Projekterad energiprestanda ska dokumenteras i projekthandlingarna i samband med ansökan. Energideklaration ska sedan uppföras efter byggnation i enlighet med 6 § landskapslag (2014:31) om energideklaration för byggnader. Energiprestandakraven för byggnation i avsnitt 9 i Ålands byggbestämmelsesamling ska följas och inga undantag från kraven får medges från kommunens byggnadsnämnd eller byggnadsinspektion.
- Fastigheter som använder fossila bränslen som energikälla eller för uppvärmning kan ej beviljas stöd. Fastigheter som är kopplade till fjärrvärmenät eller som uppvärms genom värmepanna med lokalt producerad flis som energibärare godkänns dock.
- Varje bostad ska ha värmeåtervinning av frånluften i ventilationssystemet.
- Hyresfastigheten ska installeras med en anläggning för egen produktion av förnyelsebar flödande energi som motsvarar minst 15 procent av byggnadens totala energianvändning. Denna andel inkluderar inte energi som går till laddstationerna för elfordon. Till flödande förnyelsebar energi räknas inte fossila bränslen, biomassa, flis, eller bränsle med organiskt ursprung. Landskapsregeringen kan göra undantag från detta i det fall detaljplan eller andra liknande omständigheter inte medger installation av en sådan anläggning.
- Anläggningar för produktion av förnyelsebar el ska kopplas upp mot elnätet.
- Alla hushållsapparater som installeras som ingår i husbyggnationen (exempelvis kyl, frys, spis) ska uppfylla minst energieffektivitetsklass A.

13. HYRAN

¹ En särskild plats för att parkera minst en cykel

Hyressättningen regleras enligt hyreslagen (1999:19) samt 20 § i landskapslagen 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 för 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 eventuell höjning. Utöver kvadratmeterhyran får bostadens ägare tillämpa enhetskostnader för till exempel vatten (varmvatten respektive kallvatten) och el eller annan energibärare. Något som ska beaktas då den första hyran fastställs.

14. 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).

15. FYLLNADSBORGEN

För projekt som erhållit landskapsregeringens räntestöd kan fyllnadsborgen erhållas.

Landskapsregeringens borgen kan utgöra högst:

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

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

Landskapsregeringens villkor och regler i "Landskapsborgen för bostadslån – villkor" antagna 23.1.2014, senat ändrade 8.7.2019, och eventuella senare ändringar och tillägg, tillämpas också gällande fyllnadsborgen i denna stödordning i tillämpliga delar.

16. ÖVRIGA VILLKOR OCH REGLER

Sökande ska ha rätt att utöva näring i landskapet Åland enligt landskapslag (1996:47) om rätt att utöva näring och sökande ska inneha FO-nummer vid inlämnandet av ansökan.

Stödet kan inte kombineras med andra offentliga stöd, inklusive EU-stöd, för samma åtgärd. Med offentligt stöd avses det enligt 1 § i landskapslag (1988:50) om lån, räntestöd och understöd ur landskapets medel samt landskapsgaranti avsett understöd, lån, räntestöd och borgen. Sökande är skyldig att garantera att andra offentliga stöd inte ansöks om vid ansökningstillfället.

Stöd kan återkrävas om det framkommer att stödet utbetalats eller utbetalas på grundval av att felaktiga uppgifter delgetts landskapsregeringen i samband med ansökan, eller i samband med rapportering eller uppföljning, i enlighet med landskapslag (1988:50) om lån, räntestöd, och understöd ur landskapets medel samt om landskapsgaranti.

Sökande är skyldig att vid behov medverka till att nödvändiga inspektioner kan utföras.

17. TILLÄMPNING

Dessa regler är fastställda med stöd av landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion.

För stödobjekt som beviljats byggnadslov innan dessa stödregler trädde i kraft tillämpas landskapsregeringens motsvarande stödregler från 16.10.2018 till den del det gäller tekniska krav på bostaden.

Villkoren är antagna av Ålands landskapsstyrelse den 21.10.1999 (beslut nr Plen 24/11).

Villkoren är därefter ändrade genom landskapsstyrelsens beslut:

- 11.1.2001
- 3.5.2001

Och genom landskapsregeringens beslut

- 21.6.2007
- 16.11.2009
- 20.6.2017 (ärendenummer ÅLR 2017/4790)
- 16.10.2018 (ärendenummer ÅLR 2017/4790)
- 4.6.2024 (ärendenummer ÅLR 2024/3689)