

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen

Allmänna byrån, I1

Beslutande
Minister
Camilla GunellFöredragande
Tillf. Bygg- och energiingenjör
Dmitri MikhalevJusterat
Omedelbart**Nr 35**

Räntestöd för hyresbostäder, Doppingvägen 8, 30 år

ÅLR 2025/2596**Beslut**

Landskapsregeringen beslutar med stöd av 15 § landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion, att bevilja Bostadsaktiebolaget Doppingvägen 8 räntestöd på 2 250 000,00 euro, motsvarande 90 procent av lånebeloppet 2 500 000,00 euro för renovering av hyresbostadshuset på fastigheten 478-23-3-4, Doppingvägen 8.

Räntestödet gäller i 30 år.

Villkor

Villkoren i **bilaga 1, I125E34, Räntestöd för produktion av hyresbostäder** och **bilaga 2, I125E34, Landskapsborgen för bostadslån**, tillämpas.

Alla nyinköptas hushållsapparater som installeras inom projektet kommer att uppfylla minst energieffektivitetsklass A. Återbruk av befintliga hushållsapparater som är i gott skick är tillåtet, trots kraven i **bilaga 1, I125E34**, under förutsättning att de uppfyller gällande krav på funktion och säkerhet.

Regler om hyreshöjningar finns i **bilaga 1, I125E34**. 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 Bostadsbolaget Doppingvägen 8 Ab angavs till 13,00 euro/m². Utöver kvadratmeterhyran

får bostadens ägare tillämpa enhetskostnader för vatten, el, och avfall vilket beaktas då den första hyran fastställs.

Motivering

Landskapsregeringen kan enligt 2 § i landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion bevilja räntestöd för nyproduktion och renovering av hyresbostäder. Landskapsregeringen har den 11.3.2025 beslutat om villkor för Räntestöd för produktion av hyresbostäder och sökanden har beaktat dessa villkor.

Sökanden har inkommit med fullständiga och korrekt upprättade handlingar i enlighet med gällande stödvillkor, vilket utgör grund för beviljande av räntestöd enligt 2 § landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion.

Bakgrund

Bostadsaktiebolaget Doppingvägen 8, bestående av Allbygg Ab och Ålands VVS-Kylcenter Ab planerar att renovera hyresbostadshuset på Doppingvägen 8 efter en omfattande brand sommaren 2024.

Syftet är att återställa byggnaden samt att energieffektivisera den enligt dagens standard. Detta ska uppnås genom installation av ett modernt FTX-ventilationssystem, tilläggsisolering och användning av förnybar, egenproducerad energi.

Projektet omfattar även förbättrad tillgänglighet för de total 40 lägenheterna, samt en ambition att erbjuda förmånliga hyresbostäder.

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.

Stödtagaren 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 stödtagaren erlägger till kreditinstitutet, dock så att stödtagaren erlägger minst 2,0 procentenheter och så att landskapsregeringens stöd högst kan uppgå till 3,0 procentenheter. Stödtagarens 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. Stödtagarens 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 stödtagarens val vid ansökningstillfället eller landskapsregeringens beslut. Stödtagaren 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)

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.