



30.11.2005

TILL KOMMUNERNAS BOSTADSMYNDIGHETER
TILL ALLMÄNNYTTIGA SAMFUND
TILL ÖVRIGA ÄGARE TILL ARAVA- OCH RÄNTESTÖDSHUS

Innehållsområde: Rekommendation om att ändra och ta i bruk gradering av hyresbostäder.

Bestämmelserna som befogenheten baserar sig på:
Aravabegränsningslagen 7 § 4-5 mom. och 13 § 5 mom. i lagen om hyreshuslån och bostadsrättslån.

Giltighetstid: från den 1.12.2005.

Ärende: REKOMMENDATION TILL HYRESHUSÄGARE OCH –BOENDE OM ÄNDRING AV GRADERINGEN AV GAMLA HYRESBOSTÄDER OCH IBRUKTAGANDE AV GRADERING INOM DET NYA BOSTADSBESTÅNDET

1. Allmänt om självkostnadsprincipen för hyrorna på arava och räntestödsbostäder.

För aravahyresbostäder och -hus som är belagda med begränsningar och hyresbostäder som belånats enligt den nya räntestödslagen efter 1.1.2002 (ARA-bostäder) samt bostadsrättsbostäder bestäms hyran och nyttjandevederlaget enligt självkostnadsprincipen. Förtida återbetalning av lånet innebär inte befrielse från fastställande av hyra eller andra begränsningar. Fastställandet av självkostnadshyra gäller inte de aravabostäder för vilka gäller så kallade fortsatta begränsningar. När lånet har återbetalats enligt de ursprungliga lånevillkoren eller lånetiden har löpt ut bestäms hyrorna fritt enligt lagen om uthyrning av bostadslägenheter. Även då bör hyran vara rimlig.

För att motsvara självkostnadsprincipen definieras **medelhyran enligt en enhet för fastställande av hyra**. Men en enhet för fastställande av hyra avses hus som är fysiskt belägna nära varandra men trots detta kan bestå av flera belåningsobjekt. Hyrorna för arava- eller räntestödsbelånade (enligt nya räntestödslagen) hyresbostäder och -hus med samma ägare kan jämnas ut och sålunda kan man fastställa medelhyran för enheten när hyran bestäms. Hyrorna har kunnat utjämnas också genom att poängsätta objektet till exempel enligt följande kriterier: husets ålder, hustyp, läge, utförda ombyggnader, utrustningsnivå och nivån på underhållskostnaderna. På basen av dessa får man en medelhyra för enheten för fastställande av hyra (husvis). Utöver kapitalutgifter har ägarna kunnat utjämna hyror, periodvisa reparationskostnader, hyresintäkter från affärlägenheter, arrende för tomterna och den samtliga hyran i fusionerade hyreshus.

Självkostnadsprincipen betyder att man för en bostadslägenhet får uppbära högst en sådan hyra som behövs utöver andra intäkter för att täcka finansieringskostnaderna för bostäderna och tillhörande utrymmen samt utgifter som följer av en god skötsel av fastigheten. Anskaffningspriset på bostäderna som godkänts av bostadsfonden bildar utgångspunkten för att beräkna självkostnadshyran. Anskaffningspriset bildas av byggnadskostnaderna för bostäderna samt kostnaderna för markgrunden.

Godtagbara utgiftsposter som ingår i självkostnadshyran är bland annat de som förorsakas av

- 1) anskaffning eller byggande av fastighet,
- 2) underhåll och skötsel av fastighet och byggnader,
- 3) ombyggnad av dessa,
- 4) reservering för åtgärderna i punkt 2 och 3,
- 5) ränta som skall betalas för eget kapital (högst 8 %) och
- 6) skötande av de åtaganden som hör till ägaren.

Bostadsstyrelsen fastställde på sin tid i belåningsskedet hyrorna enligt gällande graderingstabell, enligt vilken **bostadsvisa hyror** skulle beräknas. Graderingstabellen hörde till de dokument som behövdes för lånebeslutet. Å andra sida har det inte i lagstiftningen om bostadsproduktion funnits ett klart bemyndigande för de graderingsgrunder som Bostadsstyrelsen hade gett. Förfarandet grundade sig på gammal kutym. Graderingsförfarandet regleras varken i aravabegränsningslagen eller i annan lagstiftning. Hyreshusägarna kan ändra graderingsförfarandet eller helt avstå från det.

Enligt lagen om samförvaltning i hyreshus har man varit tvungen att genomföra ändringar i grunderna för fastställande av hyra i samarbete med de boende. Ändring av hyresavtal görs å sin sida enligt lagen om hyra av bostadslägenhet.

Bostadsfonden kan ge råd och rekommendationer om fastställande, utjämning och gradering av självkostnadshyran. Bostadsfonden definierar bashyran utgående från anskaffningskostnaderna i samband med lånebeslutet. Bostadsfonden sänder kommunerna till kännedom ett delbeslut i vilket anskaffningsvärdet godkänns, samt lånebeslutet med definierad bashyra.

När man gör upp eller granskar kalkylerna för självkostnadshyran kan man utnyttja bostadsfondens hyresräknare som finns tillgänglig på ARAs hemsida. Hyresräknaren fungerar i första hand som ett arbetsredskap vid fastställandet av självkostnadshyran för de hyreshusägare som inte har något motsvarande program eller andra hjälpmedel till sitt förfogande.

I det läge då denna rekommendation ges har det blivit svårare att hyra ut stora arava- och hyresstödsbostäder och sådana står därför tomma. Om man genom en gradering bland annat lyckas underlätta uthyrningen av dessa bostäder och öka nyttjandegraden av fastigheterna så lättar tycket mot årliga ändringar i hyrorna.

2. Rekommendation för ändring av graderingen hos hyreshus som fungerar enligt självkostnadsprincipen.

I den statsstödda produktionen av bostäder skiljer sig byggnadskostnaderna för små aravabostäder och familjebostäder 0 – 25 % per bostadskvadratmeter. Byggnadskostnaderna borde tydligare än nu komma till synes i de självkostnadshyror som upp bärs för stora och små bostäder, närmare bestämt i den andel för kapitalutgifter som ingår i hyran. Kapitalutgifterna för byggkostnaderna och lån som tagits för dessa kan fås att korrelera något bättre genom att ändra graderingen för enheten för fastställandet av hyra i det gamla bostadsbeståndet. I nyproduktionen kan kostnadskorrelationen skötas när bashyran fastställs för ett nytt hyreshus.

I en utredning om byggnadskostnader för genomförda projekt har man kommit till att målet för hyresinflödet enligt indelning i bostadstyper till exempel kunde

1. höjas 9-25 % på små bostäder
2. sänkas 3-13 % på tvårummare och
3. sänkas 8-23 % på tre rummare eller större bostäder

Ändringen av graderingen kan ske genom att ändra målet för hyresinflödet från olika bostadstyper i enheten för fastställande av hyra. Först fastställs medelhyran enligt självkostnadsprincipen för enheten som skall belånas eller för enheten för fastställande av hyra. Därefter läggs målet för

hyresinflödet för andelen småbostäder till målet för det samtliga hyresinflödet för enheten för fastställande av hyra. I motsvarande mån minskas målet för hyresinflödet från större bostäder så enhetens totala hyresinflöde och medelhyran förblir lika stora som tidigare.

Ändringarna kan variera enligt fördelningen av lägenheter till exempel i höghus, loftgångshus och radhus. En **kalkymodell** med hjälp av vilken man lätt kan ändra graderingen har utarbetats. Graderingsräknaren publiceras på bostadsfondens hemsida på Internet.

Bostadsfonden rekommenderar att ändringen av graderingen genomförs samtidigt inom samma ägares bostadsbestånd men fördelat över flera år. Den ändring av graderingen som ansetts nödvändig kan förverkligas stegvis under till exempel tre år för att undvika plötsliga stora hyreshöjningar på vissa bostäder. När ändringen genomförs bör man sträva till att hyran för alla olika lägenhetstyper i ARA-bostadsbeståndet hålls förmånligare än hyrorna på den fria bostadsmarknaden.

Man bör komma överens med de boende om ändringen av graderingen och grunderna för fastställande av hyran. Det är alltid skäl att föra omfattande och utförliga diskussioner om förändringar och att behandla saken i enlighet med lagen om samförvaltning.

I samband med att hyresavtalen förnyas med anledning av ändringen i graderingen är det skäl att avtala om hur hyran höjs och hur den definieras efter att begränsningarna har upphört att gälla, dvs. när hyra enligt självkostnadsprincipen inte längre gäller. Modell för hyresavtal finns på miljöministeriets hemsida på Internet www.ymparisto.fi > Tjänster, produkter och blanketter > Elektronisk kommunikation och blanketter > Ämnesvis förteckning över blanketter > Boende > Modeller för hyresavtal > Hyresavtal för bostadslägenheter pdf – fil.

Modellen för hyresavtal för bostadslägenheter har fastställts genom miljöministeriets förordning (537/2004.)

Ytterligare information om fastställande av hyra och om graderingen ger överinspektör Marianne Matinlassi (0204903352) och utvecklingschef Hannu Rossilahti (0204903350). Tilläggsuppgifter finns också på bostadsfondens hemsidor på Internet www.ara.fi > ARA-bostadsbestånd > Hyresbostäder > Fastställande av hyran.

Överdirektör

Teuvo Ijäs

Överinspektör

Marianne Matinlassi

BILAGA

Graderingsräknare på bostadsfondens hemsida: www.ara.fi > ARA-bostadsbestånd > Hyresbostäder > Fastställande av hyran, Graderingsräknare.