



DOKUMENT SOM BEHÖVS I BEHANDLINGEN AV ETT RÄNTESTÖDSPROJEKT (anskaffning av hyreshus)

1. ALLMÄNT

Denna anvisning gäller anskaffande av hyreshus för vilka Statens bostadsfond godkänner räntestödslån. Anvisningen beskriver de dokument som behövs i de olika skedena för räntestödsprojektet efter det att kunden redan har fått räntestödsreservering av Statens bostadsfond.

I samtliga dokument skall meddelas den lånesökandes officiella namn och FO-nummer (uppgift enligt företags- och samfundsdatasystemet) och fastighetsnumret för byggplatsen (fastighetsregistrets uppgift). Dessutom kan projektet ges ett arbetsnamn.

Den lånesökande kan med hjälp av räntestödslåneräknaren beräkna låneskötselraterna för hela lånetiden för ett räntestödslån som amorteras tabellmässigt. Räntestödslåneräknaren finns på adressen www.ara.fi.

Lånevillkoren beskrivs på miljöministeriets produktkort KT 2a - Räntestödslån för anskaffning av hyreshus.

Detta produktkort finns på bostadsfondens hemsida www.ara.fi. Det kan också beställas mot betalning från miljöministeriet, telefon 09-160 39628 eller 09-578 39628 / Leila Haavasoja.

Denna anvisning uppdateras vid behov. Anvisningen och alla de blanketter som nämns i denna finns på bostadsfondens hemsida www.ara.fi i punkten "anvisningar och blanketter" och kan utmatas från denna. Blanketterna är endera i word och/eller excel -form, varför de kan lagras i den egna datorn. Anvisningen kan beställas som duplikat från registratörskontoret, telefon 020 490 3320 och blanketterna som duplikat av Tuula Ritara, telefon 020 490 3321.

2. DOKUMENT SOM GÄLLER PLANER OCH KOSTNADER

För godkännande av planerna skall till arkitekten inlämnas:

- projektdata A, uppgifter om lokaliteterna (blankett ARA 91a/03)
- huvudritningarna
- utdrag ur stadsplanen

För godkännande av kostnaderna skall till ingenjören inlämnas:

- köpebrevet för fastigheten
- övriga dokument som bostadsfonden vid behov inbegär

3. DOKUMENT SOM SKALL INLÄMNAS FÖR BESLUTET OM RÄNTESTÖDSLÅN

- ansökning om räntestödslån (blankett ARA 64/04).
- utredning om hur bolaget ägs (stiftelseurkund eller aktieförteckning jämte köpebrev). Bolag som bostadsfonden har angett som allmännyttiga skall endast inlämna utredning om en eventuell ändring i ägandet.
- utdrag ur handelsregistret, föreningsregistret eller stiftelseregistret
- på begäran utredning om den sökandes soliditet
- utredning om egna medel (t.ex. kopia av låneskuldebrev eller beslut om understöd)
- utredning om säkerheten om inte inteckningssäkerhet används
- utdrag ur fastighetsregistret
- kvitto över betalningen av köpesumman för fastigheten.
- lagfartsbevis
- arrendeavtalet för fastigheten. Uppsägning av arrendeavtalet skall vara förbjuden under arrendetiden och den arrendetid som återstår enligt arrendeavtalet vara minst 45 år (förordning 666/2001 18 §)
- intyg över registreringen av arrenderätten (tingsrätten utfärdar intyget)
- gravationsbevis (under 1 månad gammalt) i det fall att det för samma fastighet finns tidigare långivningsskeden. Då det är fråga om en arrendefastighet skall ges gravationsbevis som gäller arrenderätten
- låneförbindelse given av ett kreditinstitut underställt offentlig tillsyn eller av kommunen (blankett ARA 65/02 eller en blankett som innehåller motsvarande uppgifter)
- lista över de kreditinstitut av vilka inbegärts kreditoffert (minst 3) och motivering till varför det kreditinstitut som gett låneförbindelsen valdes (se avsnittet om konkurrensutsättning av lånet)
- övriga dokument som bostadsfonden vid behov begär

5. ANVISNINGAR FÖR FÖRFARANDET I ANSLUTNING TILL FINANSIERINGEN

a) Lånevillkor

Lånets maximibelopp av de godkända anskaffningskostnaderna är:

- 95 % då det är fråga om ett hyreshus som finns på en arrendetomt
- 90 % då det är fråga om ett hyreshus som finns på en ägartomt

Räntan kan vara bunden till en referensränta eller fast. För andra lån än de med fast ränta kan finansieringsinstitutet uppbära en räntemarginal som det anser vara skälig vid den tidpunkt då lånet beviljas. Som räntor godkänns de allmänaste offentligt noterade referensräntorna, exempelvis:

- 6 eller 12 månaders Euribor -ränta
- penninginstitutets egna sk. prime-räntor
- APL-referensräntor
- referensräntor som är bundna till statens serieobligationer
- ränta på säljnoteringen för avtal om ränteutbyte (swap)

Amorteringarna av ett räntestödslån **med fasta amorteringar** har fastställts i statsrådets förordning (271/2004, 9 §), varför de är kända för hela lånetiden.

Kapitalutgifterna för ett räntestödslån som bygger **på de totala kapitalutgifterna** (271/2004, 10 §) ingår såväl den ränta som låntagaren skall betala som amorteringarna på räntestödslånet. Kapitalutgifterna under det första året för ett räntestödslån för en hyresbostad är 3,7 procent av det ursprungliga lånebeloppet. Därefter stiger kapitalutgifterna årligen med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex.

b) Konkurrensutsättning av lånen

All långivning med räntestödslån för hyreshus skall grundas på konkurrens. Konkurrensutsättandet av räntestödslånet utreds för Statens bostadsfond då man ansöker om det beslut som gäller godkännandet av det egentliga räntestödslånet. Då räntestödslånet konkurrensutsätts skall särskild uppmärksamhet fästas vid att den tävling som anordnas är tillräckligt täckande. Som rekommenderbart kan anses ett förfarande där anbud har begärts av minst tre kreditinstitut.

Vid jämförelsen av kreditanbudet skall man beakta det nya beräkningssättet för räntestödet och tidsläggningen av amorteringarna enligt 9 och 10 § i förordningen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Kapitalutgifterna inverkar avgörande på hyror som skall fastställas enligt självkostnadsprincipen, varför man då resultatet av tävlingen avgörs bör granska kreditanbudet med tanke på totalekonomin och prognostiserbarheten.

Då den sökande ansöker om beslut om godkännande av räntestödslånet hos bostadsfonden, meddelar den sökande skriftligen de kreditinstitut av vilka kreditanbud har begärts. Dessutom meddelar den sökande det anbud han valt jämte motiveringar och sänder till fonden för godkännande kreditinstitutets låneförbindelse (blankett ARA 65/02 eller en annan blankett med motsvarande innehåll). Den sökande kan vid behov framlägga generella fakta i anslutning till tryggheten av finansieringen eller kundförhållandet, vilka kan ha betydelse vid bedömningen sinsemellan av de olika anbudet.

Bostadsfonden kan vid behov be att få se de andra kreditanbudet. Om det mellan räntestödslåntagaren och kreditinstitutet har avtalats eller avtalas om finansieringen av flera objekt till vissa villkor och finansieringen av ett enskilt objekt grundar sig på ett sådant exempelvis årsavtal, skall den sökande skriftligen presentera då han ansöker om räntestödslån de kreditinstitut, av vilka kreditanbud har begärts för objekten och samtidigt till bostadsfonden sända låneförbindelsen för det kreditinstitut den sökande har valt.

Vid konkurrensutsättande som grundar sig på totalfinansiering skall långivningen för räntestödsobjekten konkurrensutsättas som en egen del separat från annan bostadsproduktion eller annan verksamhet. Det rekommenderas att det sammanlagda lånebeloppet för räntestödsobjekt vilka konkurrensutsätts tillsammans inte skall överstiga 30 miljoner euro. Den sökande skall till bostadsfonden inlämna en preliminär projektförteckning för en anbudsbegäran som gäller flera räntestödsobjekt. Ifall ovan nämnda avtal om finansieringen av flera objekt inte har konkurrensutsatts, skall räntestödslånet för ett enskilt objekt konkurrensutsättas separat projektvis.

c) Säkerhet för räntestödslånet

Som säkerhet för räntestödslånet kan man använda inteckning eller proprieborgen. Då inteckning används förutsätter bostadsfonden att de pantbrev som överläts som säkerhet för räntestödslånen motsvarar ett 1,2-faldigt belopp av lånekapitalet. Också fria pantbrev som den lånesökande äger, vilka tidigare varit intecknade i samma objekt, är lämpliga som säkerhet för aravalånet.

Om räntestödslån söks för ett projekt som genomförs på två eller flera olika fastigheter, godkänner bostadsfonden som säkerhet för lånet i regel endast en fastställd gemensam inteckning. I en gemensam inteckning fastställs den inteckning som lånet förutsätter för varje fastighet lika stor som hela inteckningsbeloppet. I Jordbalken 16 kapitlet 2 § stadgas **de allmänna förutsättningarna** för en gemensam inteckning.

Numera får gemensamma inteckningar inte alls fastställas ifråga om användningsrätten för två eller flera (m.a.o. arrenderätten) eller vad gäller fastigheten och användningsrätten. I dessa fall används beträffande det nya beviljade lånet alltid fristående inteckning. I lånebeslutet fastställs till vilket belopp panträtten skall grundas på för varje inteckningsobjekt så att säkerhetsvärdet skall vara tillräckligt.

d) Räntestöd

Den självriskandel för räntan på räntestödslånet för ett hyreshus som låntagaren själv skall betala är 3,4 %. Om den årliga ränta som uppbärs efter byggnadstiden är större än beloppet för bassjälvriskandelen, betalas för den överskjutande delen som räntestöd 95 % det första låneåret. Det räntestöd som betalas minskar årligen på det sätt som anges i förordningens 8 % (ändrad 271/2004).

Tilläggsinformation i frågor som gäller betalandet av räntestödet och de dokument som skall insändas till Statskontoret får man på Statskontorets kundservice nummer för räntestöd, (09) 7725 248 och på E-postadressen:
korkotuki@valtiokonttori.fi.