

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 11 juli 2016

603/2016

Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016):

1 §

Ansökan om räntestödslån

En ansökan om godkännande som räntestödslån av ett lån som beviljats för byggande av hyreshus enligt 1 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) ska ges in till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

2 §

Boendekostnadernas skälighet och prövning av soliditet

Vid prövningen av de förutsättningar som anges i 4 och 5 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ska särskild vikt fästas vid att boendekostnaderna i det belånade objektet hålls skäliga och att de som genomför projektet är solida och att de verkställer förskottsinnehållning till fullt belopp samt sköter övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivare.

Låntagaren ska på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret ge en försäkran eller utredning om att förskottsinnehållning verkställts till riktigt belopp på de löner som betalats för byggarbetena och att även övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivaren har skötts. Om byggarbetet läggs ut på entreprenad, ska låntagaren kräva en sådan försäkran eller utredning av huvudentreprenören och vid behov av andra entreprenörer.

3 §

Räntestödslånets valuta

Som räntestödslån kan godkännas endast ett lån i euro.

4 §

Lyftande och amortering av räntestödslån

Räntestödslånet får lyftas i rater som motsvarar byggprojektets färdigställandegrad, eller i en rat när byggnaden färdigställts. Amorteringarna på räntestödslånet får ha högst två förfallodagar per år. Ränta på lånet betalas på dessa förfallodagar.

603/2016

5 §

Räntestöd

Av räntestödslånets ränta ska låntagaren som bassjälvrisk betala 2,5 procent.

Om den årliga ränta som uppbärs för räntestödslånet efter det att byggnaden färdigställt överstiger beloppet av bassjälvrisk, betalas årligen i räntestöd 75 procent av den överstigande delen. Räntestöd kan betalas till dess att tio år har förflutit från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i enlighet med 17 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus på ansökan förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån och den årliga räntan överstiger bassjälvrisk, betalas årligen i räntestöd 25 procent av den överstigande delen till dess att tio år har förflutit från det att tiden för räntestödslånet förlängdes.

Om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förlänger för andra gången den tid som lånet utgör räntestödslån, betalas räntestöd inte för denna tid.

6 §

Ansökan om betalning av räntestöd

Räntestöd betalas med statliga medel till lånebeviljaren varje halvår på räntebetalningsdagarna på basis av en kalkyl som lånebeviljaren presenterat för Statskontoret.

Ansökan om betalning av räntestöd ska ges in till Statskontoret i god tid och senast 14 dagar före förfallodagen. Till det första fordringsanspråket som gäller räntestödet ska fogas en avskrift av det skuldebrev som gäller räntestödslånet samt av låneskötselplanen för räntestödslånet.

7 §

Amortering av lånet

Efter byggtiden ska räntestödslånet amorteras årligen under varje femårsperiod sammanlagt enligt följande:

år	amortering på lånets ursprungliga kapital
1—5	6,25 %
6—10	6,25 %
11—15	8,75 %
16—20	10,0 %
21—25	12,0 %
26—30	13,0 %

Låntagaren och lånebeviljaren kan avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs i 1 mom. om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av någon annan motsvarande orsak, och hyresjusteringarna inte överstiger det som föreskrivs i 9 §.

8 §

Val av hyresgäster

När hyresgäster väljs för räntestödsbostäder är en förutsättning för att bli vald till hyresgäst att månadsinkomsterna för ett hushåll som består av en person inte överstiger 3 540 euro. Om ett hushåll består av fler än en vuxen som fyllt 18 år, höjs inkomstgränsen med 2 480 euro för varje vuxen. Om det i ett hushåll finns barn under 18 år, höjs inkomstgränsen med 650 euro för det första barnet och med 600 euro för varje därpå följande barn.

Som hushållets inkomster beaktas de fasta inkomsterna räknade per månad för dem som hör till hushållet. Som inkomst betraktas inte bostadsbidrag eller inkomster som avses i 15 § i lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014).

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av inkomsternas belopp, om det är fråga om

1) att anvisa bostad för ett hushåll som på grund av omständigheter som inte beror på hyres-gästen byter från en hyresbostad till en annan med samma faktiska ägare,

2) en person som med stöd av 45, 46, 48 eller 88 i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet.

Om sådana sökande som uppfyller förutsättningarna enligt grunderna för val av hyresgäster saknas, får även andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäst ska då dock väljas en sökande vars situation närmast motsvarar de ovan angivna förutsättningarna.

9 §

Hyresjustering

Den initialhyra som i beslutet om godkännande av räntestödslån fastställts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får justeras så, att den årliga justeringen grundar sig på den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter.

10 §

Skälig avsättning

I hyrorna för bostäder med räntestöd får tas ut ett belopp som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i beslutet om godkännande av räntestödslånet fastställt som avsättning för framtida utgifter för ombyggnad, underhåll och skötsel, och som får uppgå till högst tre tiotusendedelar av objektets godkända byggkostnader per bostadskvadratmeter per månad.

11 §

Ränta på ägarens självfinansieringsandel

Den ränta som i hyrorna för bostäder med räntestöd tas ut av hyresgästerna för den självfinansieringsandel som låntagarens aktieägare placerat i objektet, och som utöver räntestödslånet behövs för finansiering av husets godtagbara byggkostnader, får uppgå till högst det belopp som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer i beslutet om godkännande av ett räntestödslån för låneobjektet, och får vara högst sex procent av den självfinansieringsandel som ägaren placerat i objektet.

Den ränta som avses i 1 mom. beräknas på de medel i eget kapital som aktieägaren de facto placerat i objektet för hela den tid som lånet utgör räntestödslån eller ett långfristigt lån som ägaren gett för detta ändamål.

12 §

Betalning av avkastning

Låntagaren, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, ett bolag som äger låntagaren, får med avkastningen av sin verksamhet med uthyrning av bostäder med räntestöd till sin ägare betala en skälig årlig avkastning som motsvarar vad som föreskrivs i 11 § beräknad på de medel som ägaren placerat i objektet som självfinansieringsandel. En avkastning till godkänt belopp kan endast betalas skilt för varje belånat objekt. Om bolagets räkenskapsperiod avviker från 12 månader, beräknas den godtagbara avkastningen dock i enlighet med en räkenskapsperiod på 12 månader.

Som sådana i 1 mom. avsedda medel som ägaren placerat betraktas endast medel som ägaren de facto placerat i låntagarbolaget, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag, i dessa bolags ägarbolag. Om avkastning inte betalas för ett visst år, kan den betalas senare under den tid för vilken lånet godkänns som räntestödslån.

En godtagbar avkastning kan betalas som dividend, annan vinstutdelning, som koncernbidrag eller annat bidrag och som ränta på lån som ägaren beviljat i form av egna medel. Som betalning av avkastning betraktas också andra förmåner med penningvärde som bolaget ger till sin ägare.

13 §

Omnämnande i skuldebrevet

I ett skuldebrev som gäller ett räntestödslån ska nämnas vad som föreskrivs i 16 och 17 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.

14 §

Ansökan om förlängning av den tid som ett lån utgör räntestödslån

Låntagaren ska lämna en ansökan till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förlängning av den tid som ett lån utgör räntestödslån senast sex månader innan lånet upphör att utgöra räntestödslån.

15 §

Anmälan för införande och ändring av anteckning om begränsning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska till den inteckningsmyndighet inom vars ämbetsdistrikt en fastighet är belägen och till aktiebolagets styrelse utan dröjsmål för införande av en anteckning om begränsning uppge den dag då den begränsningstid som avses i 17 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus upphör. Anmälan för ändring och strykande av en anteckning görs av Statskontoret.

16 §

Strykande av anteckning om begränsning

Inteckningsmyndigheten ska stryka en sådan anteckning om begränsning som avses i 15 § när det har utretts att begränsningarna har upphört att gälla.

603/2016

17 §

Lånebeviljarens meddelanden till Statskontoret

I de situationer enligt 26 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus där lånet återbetalas ska lånebeviljaren utan dröjsmål meddela Statskontoret om att betalningen av räntestöd upphör. Lånebeviljaren ska även utan dröjsmål meddela Statskontoret om att mottagaren av det belånade objektet åtar sig att svara för lånet.

Om ändringar görs i det sätt på vilket räntestödslånet amorteras, ska lånebeviljaren utan dröjsmål meddela Statskontoret om detta.

18 §

Tillsyn över god sed i bygg- och entreprenadverksamhet

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och den kommunala myndigheten ska vid tillsynen över användningen av räntestödslån även utöva tillsyn över att god sed iaktas i bygg- och entreprenadverksamhet.

19 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 augusti 2016.

Helsingfors den 7 juli 2016

Kommunikationsminister Anne Berner

Regeringssekreterare Ville Koponen