

Dnro: ARA-00.02.00-2018-9

För kommuner

RAPPORTERINGSPLIKT FÖR EU PÅ ATT ÖVERLÅTA KOMMUNENS TOMT FÖR BYGGANDE AV SUBVENTIONERADE BOSTÄDER

KOMMUNENS GARANTI FÖR BYGGANDE AV BOSTÄDER

Överlåtelse av en kommunägd tomt till statsstött byggande av bostäder

När kommunen säljer eller hyr ut en tomt¹ för statsstött ARA-byggande under marknadspriset, räknas prisskillnaden som statsstöd som kommunen betalat. Ett sådant här stöd kan räknas i EU-rätten som ett så kallat SGEI-stöd. Från och med i år måste kommunen rapportera sådana stöd årligen till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA). Det nya rapporteringsförfarandet är en del av den normala kontakten mellan EU och medlemsstaterna, och den påverkar inte innehållet av kommunernas aktiva överlåtelse av tomter. Det är viktigt att kommunerna även i fortsättningen använder sig av alla redskap inom bostads- och markpolitiken för att främja boende för skäligt pris.

Kommunerna spelar en viktig roll i att möjliggöra bostäder för skäligt pris samt främja området. Staten stöder subventionerat boende och boende för skäligt pris genom att bevilja räntestöd och statsgarantier för lån som tagits för boendeändamål samt genom att betala ut olika uppstarts- och investeringsunderstöd. För att detta så kallade ARA-byggandet ska uppfylla kraven för skäliga pris ska också priset på tomterna och årshyrorna som används för byggandet vara skäliga. Därför godkänner den ansvariga myndigheten, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA endast sådana bostadsprojekt till statsstöds-kretsen där tomtpriserna är skäliga.

Kommunerna har förverkligat sin roll som möjliggörare av byggandet av bostäder och boende till skäligt pris bl.a. genom att ha överlåtit en stor mängd tomter för ARA-byggande utan konkurrensutsättning antingen genom att sälja eller hyra tomter under marknadspris eller hyresnivån. Enligt EU-rättens regler angående statsstöd och den nya kommunallagen (410/2015) är detta ännu möjligt men EU-rätten och kommunallagen ställer vissa förutsättningar för verksamheten. Dessa förutsättningar förhindrar ändå inte på något sätt kommunernas aktiva tomtöverlåtelse samt användningen av andra bostads- och markpolitiska medel för att främja bostäder till skäligt pris.

ARA rekommenderar att kommunerna följer följande praxis då de upplåter eller hyr ut tomter för subventionerade bostäder:

¹ Tomt syftar i detta brev på fastigheter som kan vara tomter, utrymmen, outbrutna område, bestämda områden eller kombinationer av dessa.

- Från och med 2018 meddelar kommunerna till ARA årligen alltid till slutet av nästa januari följande uppgifter på tomterna som de överlåtit till byggande av ARA-bostäder eller hyrt ut:
 - tomtens namn och fastighetsbeteckning
 - tomtens mottagare eller hyresgäst
 - tomtens pris eller årshyra och hyrestid samt en uppskattning över marknadsenligt pris eller årshyra
 - stödet som ansöks av ARA
 - tomtens överlåtelsestid (underskrivningstid av köpebrevet eller hyreskontraktet)
- I köpebrevet eller hyreskontraktet angående tomtens överlåtelse eller uthyrning tillfogas ett krav över att man inte får bygga ARA-bostäder på tomten. Om det på tomten utträttas annan ARA-produktion gäller detta krav endast den del av tomten som har prissatts med ARA-pris under marknadspris. Därtill ska i köpebrevet eller hyreskontraktet nämnas att tomtens pris eller hyra är lägre än marknadspriset och att skillnaden på detta pris eller hyra och ARA-priset är en ersättning för att genomföra tjänst för allmän fördel, alltså så kallat SGEI-stöd. Därtill ska köpebrevet eller hyreskontraktet innehålla en hänvisning till kommissionens beslut angående SGEI-stöd.

ARA räknar ut stödets belopp tomtens överlåtelse eller uthyrning utgående från uppgifter som överlämnats till ARA. Stödet är skillnaden mellan det marknadsenliga priset eller hyran och det förverkligade priset eller hyran. Då det är frågan om att hyra ut en tomt räknas årshyrans kapitalvärde ut från hyran i hyreskontraktet så att den är för Helsingfors del fyra procent och annanstans fem procent av kapitalvärdet.

ARA överlämnar sitt material till Miljöministeriet på det sätt och i den tid som ministeriet och ARA kommit överens om för att rapporteras vidare till kommissionen. Då får kommissionen vetskap om mängden stöd som kommunerna beviljat på ett sätt som EU-rättens regler för statsstöd förutsätter.

Rapporteringsplikten som nämns ovan gäller tomter som bostäder byggs på med hjälp av följande ARA-stöd:

- långvariga räntestödslån som godkänns enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)
- Kortvariga räntestödslån som godkänns enligt lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)
- borgenslån som godkänns enligt lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008)

Bakgrund angående rapporteringsplikten

EU:s regler för statsstöd

Grunden för EU-rättens regler för statsstöd är att alla stöd för företag och andra samfund som bedriver ekonomisk verksamhet utifrån offentliga medel är förbjudna, om det inte finns någon uttrycklig grund för godkännandet av stödet. Stöd som beviljats utan ovan nämnd grund för godkännande är enligt EU-rätten olaglig och kan indrivnas tillbaka med ränta från företaget eller annat samfund som fått stödet. EU-rätten jämför stöd som beviljats av kommunerna med stöd beviljade av staten.²

EU-rätten ser också överlåtelse eller uthyrning av tomter under marknadspris som statsstöd. Om kommunen överlåter eller hyr ut en tomt till ett företag eller annat samfund för ett lägre pris än marknadspriset ska skillnaden mellan marknadspriset och det förverkligade priset räknas som statsstöd som kommunen betalar ut till tomtens innehavare.³

ARA-stöden är SGEI-stöd

En grund för godkännande i enlighet med EU-rätten och som passar för unionens inre marknader för stöd beviljat från offentliga medel är om stödet är en ersättning för en tjänst angående allmän ekonomisk nytta genomförd av ett företag eller ett annat samfund. Detta så kallade SGEI-stöd (på engelska services of general economic interest) är i enlighet med EU-rätten och anpassar sig till inre marknaden om den uppfyller de krav som kommissionen ställt⁴ för SGEI-stödet. I beslutet i fråga förutsätts bland annat att stödet som företaget eller ett annat samfund får inte få innehålla överkompensation, att det i beslutet om stödet meddelas att det är frågan om SGEI-stöd och att man hänvisar till kommissionens beslut, att stödets användning övervakas effektivt och stödbeloppet rapporteras i efterhand till kommissionen med två års mellanrum. Rättestöd och stöd för byggande subventionerade bostäder som ARA beviljar är SGEI-stöd och de uppfyller förutsättningarna som ställts i kommissionens beslut.

Kommunallagen tillåter lägre tomtpriiser för byggandet av subventionerade bostäder

I kommunallagen åläggs hur man definierar marknadsvillkorligheten av överlåtelsen eller uthyrningen av en kommunalägd fastighet. Enligt 130 § i lagen kan kommunen överlåta eller för minst 10 år hyra ut en av kommunen ägd fastighet i ett konkurrensläge på marknaden genom ett anbudsförfarande för vilket det inte ställs några villkor. Anbudsförfarandet ska vara öppet och tillräcklig information ska ges om det. Om kommunen överlåter eller för minst tio år

² Ytterligare information om EU-rättens regler för statsstöd och olika grunder för godkännandet av stöd hittas t.ex. på Arbets- och näringsministeriets webbplats: <https://tem.fi/eu-n-valtiontukisaantely>

³ Kommissionens tillkännagivande angående begreppet statsstöd, som nämns i punkt 1 i artikel 107 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, 2016/C 262/01, speciellt stycke 103, samt 130 § i kommunallagen och lagen förarbeten (RP 268/2014 rd, särskilt sidorna 42–44)

⁴ Kommissionens beslut över tillämpandet av bestämmelserna i punkt 2 i artikel 106 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt för företag som producerar vissa tjänster för allmänna ekonomiska ändamål som ersättning för statsstöd för offentliga tjänster(2012/21/EU, EUVL L7/2012)

hyr ut en av kommunen ägd fastighet utan något sådant anbudsförfarande ska en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga hyresnivå. Kommunen kan vidare överlåta eller hyra ut planlagda tomter under marknadspris för byggande av subventionerade bostäder. Då kan skillnaden mellan marknadspriset och det skäliga priset för överlåtelsen eller hyran räknas i räntestödslånet som ARA godkänner eller som SGEI-stöd som fogas till statsgarantin som ARA beviljar, där garantin beviljas av kommunen istället för ARA. Om ett sådant här sammanfogat stöd inte beviljas måste man försäkras om att stödet inte rinner som verksamhetsstöd till annat än byggande av subventionerade bostäder.⁵

Skäliga pris för tomter enligt ARA-pris

ARA godkänner skäligt pris för överlåtelse eller uthyrning av en tomt för byggande av subventionerade bostäder, alltså ett så kallat ARA-pris. I Helsingfors, Tammerfors och Åbo trakterna finns zonmässigt bestämt högsta priserna för ARA-tomter⁶. ARA, Kommunförbundet, Helsingforsregionens miljö-tjänster (HRM), Nylands förbund och behöriga städer och kommuner uppgör i samarbete den zonmässiga prissättningen. I utarbetningen av tompriskartorna används som hjälp bl.a. kommunernas priszoner för fritt finansierade tomter samt statistik över förverkligade priser. Om zonen inte har en utfärdade högsta möjliga priser för tomter bestämmer ARA ett skäligt tomtpreis från fall till fall med beaktande av zonens allmänna prisnivå, förhållanden i tomtens grundande, planförordningar som gäller tomten samt tomtens läge i förhållande till tjänster och det offentliga trafiknätet.

Förhandsavgörande av ARA angående skäligt tomtpreis

Kommunerna samt andra markägare och de som påbörjar byggnadsprojekt kan enligt lagändringen från 1.7.2018⁷ ansöka om ett förhandsavgörande av ARA på hur högt pris eller hyra som anses vara skäligt för tomten i fråga, och som kan godkännas som en del av de godkända byggnadskostnaderna för mål som ARA stöder. Förhandsavgörande kan ansökas om man ämnar bygga ett objekt i enlighet med ett långvarigt räntestödslån, alltså ett hyres- eller bostadsrättshus som åläggs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Om man ämnar bygga en bostad på tomten med kortvarigt räntestödslån (lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus) eller borgenslån (lag om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder), som en del av projektets byggnadskostnader kan godkända tomtkostnader vara högre än de ovan nämnda högsta möjliga tomtpiserna som ARA förstärkt. Även då ska tomtpriiset vara skäligt och tillsammans med byggnadskostnaderna (subventionerades anskaffningsvärde) leda till en skälig hyra med beaktande till boendens betalningsförmåga.

⁵ RP 268/2014 rd, sidorna 232–233

⁶ Tomtpriskartorna hittas på adressen http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tonttihinnat

⁷ 10 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (lagändring 470/2018, RP 12/2018 rd)

Av kommunen ställd garanti för att bygga bostäder

Kommuner kan även i fortsättningen ställa garantier för att bygga bostäder för skäligt pris och subventionerade bostäder också för andra än företag och samfund som hör till kommunkoncernen. Då måste man dock försäkra sig om att garantin uppfyller kraven som ställts för SGEI-stödet och som beror på kommunallagen.

EU-rättens regler angående statsstöd som nämns ovan gäller även stöd som beviljats i annan form. Därför är t.ex. garantier som kommunerna beviljar företag eller andra samfund statsstöd enligt EU-rätten. I kommissionens så kallade garantitillkännagivande⁸ konstateras dock att garantin inte anses vara statsstöd i EU-rätten om låntagaren inte har ekonomiska svårigheter, garantins vidd kan i samband med beviljandet räknas ändamålsenligt, garantin är inte mer än 80 procent av lånebeloppet och ett marknadsenligt pris betalas på garantin. Om dessa förutsättningar inte uppfylls är det i regel fråga om statsstöd. Stödet kan dock vara EU-rättsenligt och anpassande för den inre marknaden om det finns en godkänd grund för den, t.ex. om garantin beviljas för att genomföra en tjänst som gäller allmän ekonomisk förmån, alltså SGEI-stöd.

Kommunens stöd och ARA-stöd är skilda saker

Kommunen som beviljar garantierna måste försäkra sig om att garantin uppfyller kraven i EU:s regler över statsstöd. Garantier som kommunen beviljar är en skild sak från stöd som ARA beviljar, även i fall där garantin riktar sig till ett företag eller samfund som får stöd av ARA och som är underställd de ställda kraven för att beviljas stöd av ARA och bostädernas användning.

Kommunen kan bevilja SGEI-stödsenlig garanti också för samfund som inte hör till kommunkoncernen

I 129 § i kommunallagen åläggs förutsättningarna för garantier som kommuner beviljar. Enligt paragrafen kan kommunen bevilja garanti eller annan säkerhet i konkurrenssituationer utifrån ett i marknaden verksammande samfunds skuld eller annan obligation endast om samfundet hör till kommunkoncernen eller den är underordnad till kommunerna eller gemensamt kommunerna och staten. Företag och samfund som äger hyresbostäder opererar i praktiken alltid i konkurrenssituation i marknaden. Därtill kan kommunen bevilja garantin eller annan säkerhet om den hör till skyldigheten att tillhandahålla tjänster som getts till ett samfund eller stiftelse, alltså för att genomföra en tjänst som gäller allmän ekonomisk fördel. Med andra ord kan kommunen även i fortsättningen bevilja garantier för andra än samfund som hör till kommunkoncernen eller som är underordnade kommunen i form av SGEI-stöd.

⁸ Kommissionens tillkännagivande om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget på statligt stöd i form av garantier (2008/C155/02)

Olika situationer angående garantin

Om garantin beviljas av en kommun eller om garantins villkor är sådana att den enligt kommissionens tillkännagivande om garantier måste beaktas som statsstöd kan tre olika situationer uppstå:

1) Garantins mål är ARA-stödda bostäder

Om företagets eller ett annat samfunds bostäder som garantin gäller har beviljats ARA-stöd eller företagets eller samfundets verksamhet och bostäder är underordnade till ARA-reglering, uppfyller kraven för SGEI-stöd på grund av ARA-regleringen. Då kan kommunens garanti för företaget eller samfundet i fråga räknas som SGEI-stöd som kommunen beviljat. Detta förutsätter dock två saker:

- I garantibeslutet ska finnas hänvisning till ovan nämna SGEI-beslutet och ett uttalande om att garantin är SGEI-stöd.
- Stödet som garantin innehåller måste rapporteras till kommissionen, detta sker lättast om kommunen meddelar ARA om garantin, varefter ARA kan meddela detta vidare via Miljöministeriet till kommissionen i samband med efterhandsrapporten som görs vartannat år.

2) Annat byggande av bostäder till skäligt pris som garanti ställs för

Om kommunens garanti ställs för ett sådant företag eller annat samfund som äger bostäder som inte (längre) är underordnade till ARA-reglering, alltså användnings- och överlåtelsebegränsade angående ARA-stöd, uppfylls i regel inte kraven för SGEI-stöd.

Kommunen kan dock enligt 131 § i kommunallagen själv ställa en offentlig skyldighet att tillhandahålla tjänster angående byggandet av subventionerade bostäder för ett företag eller annat samfund som beviljats garanti. Detta sker genom att fastställa verksamheten som stöds med garantin som en tjänst angående allmän ekonomisk fördel.⁹ Då kan stödet i form av garanti räknas som SGEI-stöd. Detta förutsätter dock att kommunen försäkrar i samband med garantibeslutet eller annars att verksamheten av företaget eller ett annat samfund som garantin ställs för uppfyller de krav som ställs i kommissionens SGEI-beslut. Detta kan uträttas t.ex. genom att man i garantibeslutet kräver att garantimottagaren följer kraven för ARA-stöd i användningen och överlåtandet av sina bostäder (bl.a. val av boenden med sociala grunder och självkostnadsgrundad hyresbestämning). Därtill ska man då i garantibeslutet hänvisa till kommissionens SGEI-beslut och kommunen ska se till att rapportera stödet som garantin innehåller till kommissionen t.ex. via ARA. Då uppfylls kraven för SGEI-stödet och garantin kan anses vara SGEI-stöd som kommunen beviljat.¹⁰

⁹ Utfärdande av skyldigheten att tillhandahålla tjänster i form av garanti för byggande av subventionerade bostäder nämns i kommunallagens förarbeten (RP 268/2014 rd, sida 231)

¹⁰ Skyldigheten att tillhandahålla tjänster finns noggrannare föreskrivet i 131 § i kommunallagen och i lagens förarbeten (RP 268/2014 rd, sidorna 234–236)

3) *Fritt finansierat byggande av bostäder som garantin ställs för*

Om kommunen vill bevilja garanti för ett företag eller annat samfund som bedriver normalt, fritt finansierat byggande av bostäder, ska man ta i beaktande både EU-rättens regler för statsstöd och begränsningar beroende på kommunallagen. För reglerna för statsstödens del ska garantin godkännas t.ex. då garantin beviljas i ett sådant garantitillkännagivande av kommissionen där garantin inte anses vara statsstöd enligt EU-rätten¹¹. 129 § i kommunallagen godkänner däremot beviljande av garantin *endast för företag och andra samfund som hör till kommunkoncernen eller är underordnade till kommunerna eller gemensamt kommunerna och staten.*

Med hopp om gott samarbete,

Hannu Rossilahti
Överdirektör

ARA

Timo Reina
Vice verkställande direktör

Finlands Kommunförbund

¹¹ Se Arbets- och näringsministeriets Guide om de minimis-stöd(TEM guider och övriga publikationer 21/2016, <https://tem.fi/vahamerkityksinen-tuki-eli-de-minimis-tuki>). Andra grunder för godkännande av statsstöd kan man bekanta sig med t.ex. på Arbets- och näringsministeriets webbplats, se fotnot 2