

Guide för byggherrar och planerare

2019



Inledning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) sörjer för verkställandet av statens understöd för produktion, anskaffning och ombyggnad av bostäder. Understöden beviljas efter prövning och baserar sig på lagar, förordningar, statsbudgeten, den av statsrådet fastställda dispositionsplanen för fullmakter att bevilja anslag samt miljöministeriets anvisningar.

För beviljandet av understöd behandlas ansökningar om ny- och ombyggnadslån projektspecifikt på ARA, i regel i en process som består av fyra skeden. Understödsansökningarna handläggs först i ett *projektval* på ARA, där villkorliga understödsreserveringar görs för projekt som preliminärt kan godkännas för stödet (första skedet: villkorlig reservering). I det andra handläggningsskedet bereds och fattas beslut om godkännande av byggnads- eller ombyggnadsplanerna och byggkostnaderna (s.k. *delbeslut*), varefter byggnadsarbetena kan påbörjas (andra skedet). I det tredje skedet bereds och fattas beslut om projektfinansieringen (*lånebeslut, borgensbeslut och/eller understödsbeslut*). Finansieringsbesluten grundar sig på de kostnader som godtagits i delbeslutet. I det fjärde och sista skedet, efter att projektet har slutförts, bekräftas *justeringsbeslut* beträffande byggkostnaderna och finansieringsbesluten på basis av de faktiska kostnaderna.

I denna guide har man samlat centrala målsättningar och rekommendationer för statligt finansierade bostäder.

Guiden innehåller information om de förutsättningar som enligt tillämpliga lagar och förordningar ställs på ett projekt för att ARA-understöd ska kunna beviljas för det samt om de omständigheter som ARA fäster uppmärksamhet vid när stödansökningarna behandlas och finansieringsbesluten fattas. Vidare innehåller guiden information om de olika skedena i handläggningen på ARA liksom anvisningar för upprättandet av nödvändiga handlingar.

De som ansvarar för projekten bör utöver denna guide även sätta sig in i lagarna och förordningarna om olika understödsformer och deras grunder samt i ansökningsanvisningarna för ARA-understöd. Alla guider och anvisningar finns på ARAs webbsida på www.ara.fi.

ARA kommer att vidareutveckla denna guide för byggherrar och planerare. Vi tar gärna emot kommentarer och förbättringsförslag.

Innehåll

Inledning	2
1 Byggsprojekt som understöds av ARA	4
1.1 Understöd och understödmottagare	5
1.2 Förutsättningar för beviljande som gäller objektet och genomförandet av det	6
1.3 Förbättring av boendeförhållandena för grupper med särskilda behov	7
1.4 Understöd för serviceutrymmen för utomstående	8
1.5 Placeringen och byggnadsplaneringen av objekt som får understöd	9
1.6 Fördelning och periodisering av understöden	12
1.7 Sökanden i egenskap av beställare/byggherre	12
1.8 Val av planerare och utomstående byggherrekonsult	13
1.9 Konkurrensutsättning av nybyggnad eller ombyggnad	14
1.10 Avtal och praxis som gäller nybyggnad och ombyggnad	14
1.11 Start av nybyggnads-/ombyggnadsarbeten (separat tillstånd)	15
1.12 Ansökningsbehandlingsprocessen på ARA	15
2 Förhandsbeslut om skäligt tomtpris	16
3 Ansökningar om reservering av understöd och val av projekt	16
3.1 Ansökningsförfarande och ansökningshandlingar	16
3.2 Handläggning av ansökningar	17
3.3 Projektval	18
4 Projekshandledning	20
4.1 Utkastskede och startmöte	20
4.2 Utredning om huruvida stödfinansieringen är tillräcklig	20
5 Byggnadsplaner, anskaffningsvärde och godkännande av dem	21
5.1 Handlingar	21
5.2 Granskning av behovet av att genomföra projektet	21
5.3 Byggnadsplanerna och bedömning av deras godtagbarhet	21
5.4 Anskaffningsvärdet och bedömning av dess godtagbarhet	22
5.4.1 Entreprenadpriser	23
5.4.2 Priser för separata anskaffningar	23
5.4.3 Planerings- och expertarvoden	24
5.4.4 Byggherrens arvode och finansieringskostnader under byggnadstiden	24
5.4.5 Pris för markgrunden, tomtarrende under byggnadstiden samt övriga kostnader för förvärv eller arrende av tomten	25
5.4.6 Anslutningsavgifter	26
5.5 Godkännande av planer och kostnader för nybyggnadsprojekt (delbeslut)	26
5.6 Planer och kostnader för ombyggnadsprojekt och bedömning av deras godtagbarhet	27

6	Ansökningar om understöd, beslut om understöd och utbetalning av understöd.....	28
6.1	Handlingar för ansökan om understöd och handläggningen av dem	28
6.1.1	Ansökan om investeringsunderstöd för bostäder för grupper med särskilda behov ..	28
6.1.2	Konkurrensutsättning av räntestödslån	30
6.1.3	Säkerhet för räntestödslån	30
6.1.4	Markarrendeavtal	31
6.1.5	Avtal om delning av besittningen	31
6.2	Utbetalning av understöd	32
7	Handläggning av slutredogörelsen efter slutfört projekt.....	32

Guide för byggherrar och planerare

Dnr: ARA-00.02.00-2019-12 (orig.),
ARA-00.01.01-2021-25 (uppdatering 2021)

Uppdaterad: 7.5.2021 (kapitel 6.1.3 och 6.2)

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
(ARA)

1 BYGGPROJEKT SOM UNDERSTÖDS AV ARA

1.1 Understöd och understödmottagare

Understöd som godkänts eller beviljats av ARA för nyproduktion och ombyggnad av bostäder kan vara lån med räntestöd, investeringsstöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, annat understöd eller enbart statsborgen för lån som godkänts för projektet. Understöden och de fullmakter som finns att tillgå för dessa under respektive år presenteras i ansökningsanvisningen [ARAs stöd](#), som publiceras varje år och som är avsedd för sökande och kommuner. Dessutom utkommer varje år den särskilda ansökningsanvisningen [ARAs understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov](#).

Innan man ansöker om ett eller flera understöd är det bra att förutom ovan nämnda ansökningsanvisningar även sätta sig in i [miljöministeriets produktkort](#) med information om olika stödformer.

Vem som kan få de olika formerna av understöd anges i lagarna om respektive understöd och på sidorna för respektive stödform på ARAs webbplats. Sidorna för stödformer finns under sektionen [Lån och bidrag](#) på [ara.fi](#).

!

*Sökanden ska i god tid före ansökan utreda och säkerställa möjligheten att få understöd. **Om erhållandet av ett understöd förutsätter att mottagaren utses till ett allmännyttigt bostadssamfund**, ska en ansökan om detta lämnas till ARA senast genast efter den villkorliga reserveringen. Ansökningshandlingar och en lista på allmännyttiga bostadssamfund som utsetts tidigare finns på [ARAs webbplats](#)*

Vi påminner sökande om lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (548/2016), som trädde i kraft 1.7.2016, ändring (1326/2018), som gäller 1.7.2016–31.12.2022. Lagen tillämpas på avtal som kommuner och samkommuner ingår med privata tjänsteproducenter, avtal om hyres- eller annan nyttjanderätt till byggnader och lokaler som kommuner och samkommuner ingår samt kommuners och samkommuners investeringar.

Medan denna lag är i kraft får kommuner och samkommuner alltså inte utan dispens från social- och hälsovårdsministeriet ingå sådana avtal om investeringar i byggnader som används inom social- och hälsovården för vilka den totala kostnaden exklusive mervärdesskatt överstiger fem (5) miljoner euro. Lagen tillämpas även på ARA-produktion.

Mer information om lagen och tolkningen av lagen samt ansökningsanvisningar och -blanketter för dispens finns på social- och hälsovårdsministeriets webbplats [www.stm.fi](#).

Sökanden ska dessutom beakta följande:

- ARA kan inte godkänna byggnadsplaner och -kostnader innan beslutet om att utse mottagaren till ett allmännyttigt bostadssamfund har fattats.
- Tillgången till räntestöd för ett dotterbolag till ett samfund som utsetts till ett allmännyttigt samfund har begränsats så dotterbolaget får räntestöd endast för ett objekt som är i dess direkta ägo. Om ett dotterbolag bildar ett bolag för det objekt som ska få understöd ska även dotterbolaget utses till ett allmännyttigt samfund (holdingbolag).
- Endast ett samfund som utsetts till ett allmännyttigt samfund kan få ARA:s räntestödslån och investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov. I räntestödslagen har ett allmännyttigt samfunds verksamhet och risktagning begränsats så att det kan låta bygga och anskaffa hyresbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader. Därför kan ägande och uthyrning av hyresbostäder som omfattas av den statsstödda allmännyttigheten inte ingå i samma samfund som andra verksamheter, såsom omsorgs- eller stödtjänster. Endast i sällsynta undantagsfall och av grundad anledning kan ägandet och uthyrningen av bostäderna samt tjänsteproduktionen drivas inom samma sammanslutning. Om så är fallet ska dessa funktioner hållas åtskilda i den ekonomiska förvaltningen och bokföras på olika kostnadsställen och uthyrningen och tjänsterna hållas för sig med hjälp av separat redovisning.
- Ett villkor för erhållandet av understöd är dessutom att kommunen ska kunna byta den serviceproducent som driver verksamheten i ett servicehus, till exempel till följd av konkurrensutsättning, så att invånarnas hyresförhållanden fortsätter i samma objekt.

1.2 Förutsättningar för beviljande som gäller objektet och genomförandet av det

Lagstiftningen om understöd för bostadsproduktion förutsätter att bostäderna är ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön. Kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte ARA av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

I bestämmelserna nämns uttryckligen följande:

- vid prövningen av huruvida boendekostnaderna är skäliga ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att kostnaderna också hålls skäliga
- de som genomför projektet ska vara solida och till fullo betala de förskottsinnehållningar och andra förpliktelser som ankommer på arbetsgivaren

- god byggherresed och god entreprenadsed ska iakttas när objekten genomförs.

Av ovan nämnda villkor innehåller denna guide aspekter på och mer information om kvaliteten på bostäderna och byggnaderna. Särskilda föreskrifter och anvisningar ingår i följande publikationer i Finlands byggbestämmelsesamling:

- Bostadsplanering: www.ym.fi/sv-FI/Markanvandning_och_byggande/Lagstiftning_och_anvisningar/Byggbestammelser/Bostadsplanering
- Tillgänglighet: https://www.ym.fi/sv-FI/Markanvandning_och_byggande/Lagstiftning_och_anvisningar/Byggbestammelser/Tillganglighet

Beviljandet av understöd, objektens kvalitet, kostnader och övriga mål styrs dessutom årligen av statsbudgeten, statsrådets dispositionsplan och miljöministeriets anvisningar. Allteftersom ett byggprojekt fortskrider bör byggherren kontrollera med innehålllet i de vid var tid gällande lagarna och föreskrifterna hos ARA för att säkerställa att alla utgångsdata är aktuella. Finansieringsbesluten grundar sig på de bestämmelser och anslagsfullmakter som är i kraft under beslutsåret.

1.3 Förbättring av boendeförhållandena för grupper med särskilda behov

Boendet för grupper med särskilda behov ska ordnas enligt principen för normalt boende och lokaliseras till vanliga bostadsområden i anslutning till närgemenskaper och service. När boendelösningar planeras ska individuella behov och önskemål utgöra utgångspunkten.

För hantering av statens risker förutsätter ARA att planeringen av alla boendelösningar för grupper med särskilda behov ska grunda sig på kommunens och kommande social- och hälsovårdsregioners långsiktiga bostadsbehov och bostadsmarknadsläge. För att boendelösningarna ska vara så mångsidiga som möjligt bör även de kommande invånarnas individuella behov utredas så att deras särskilda behov kan tas i beaktande i rums- och utrustningslösningarna vid planeringen av bostäderna. **Det rekommenderas** att boendet i den mån det är möjligt ordnas i vanliga bostäder, även så att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas för detta ändamål.

Ett tillräckligt samarbete bör säkerställas på de olika nivåerna inom kommunens (inklusive social- och hälsovårdsregioner) förvaltning vid uppskattningen av långsiktiga bostadsbehov för grupper med särskilda behov. ARA förutsätter att den ansökande kommunens bostads-, social- och hälsovårdsväsende samarbetar för att utvärdera behovet och den långvariga användningen av bostäder för alla grupper med särskilda behov i social- och hälsovårdsregionen.

Boendeintegrationen befrämjas genom att man placerar gruppboende i anslutning till det normala bostadsbeståndet, till exempel som en del av ett höghus. **Fristående boendeenheter bör planeras endast av särskilt vägande skäl.** Bostäder för invånare som hör till grupper med olika behov ska inte placeras i samma helhet av byggnader.

Äldre personers behov av boende och service varierar stort beroende på ålder, funktionsförmåga och olika sjukdomar. Därför behövs olika slags lösningar för boendet. Bostäderna för äldre personer kan till exempel vara fristående bostäder i ett seniorhus eller servicehus, eller fristående bostäder inom lösningar för gruppboende eller alla dessa boendeformer som en s.k. hybridlösning i en och samma byggnad. Dessutom kan nämnda boendeformer också genomföras som service- eller flergenerationskvarter som innehåller kombinationer av boende och omsorg samt gemensamma utrymmen som höjer den sociala samhörigheten. I olika kvarterslösningar kan man också kombinera boendeformer som genomförs med olika slags finansiering.

Äldreboende kan även ordnas i familjevårdsbyar. Familjevårdsbyar är avsedda för äldre personer som inte klarar sig ensamma hemma, men som inte behöver intensifierat serviceboende. Familjevårdsbyar har flera familjehem med en familjevårdare och några äldre personer, som alla har sitt eget rum och badrum. Familjevårdsbyar kan få investeringsstöd för stödboende. Familjevårdarens bostad räknas dock som arbetsbostad och kan inte beviljas understöd, utan endast räntestödslån. Familjevårdsbyar kan även ha gemensamma utrymmen som andra äldre personer i området också kan utnyttja.

När understöd beviljas ges företräde till projekt som leder till bostäder för personer i de grupper som har svårast att få bostad – långtidsbostadslösa, utvecklingsstörda, personer som genomgår rehabilitering för psykisk ohälsa samt äldre med demenssjukdomar.

1.4 Understöd för serviceutrymmen för utomstående

Investeringsunderstödslagens (2004/1281) 4 § ändrades 1.1.2017 så att ARA i fortsättningen kan understöda utrymmen vid servicehus för äldre personer som även används av andra äldre personer i närområdet. Förutsättningen är att dessa utrymmen har en skälig dimension och att det finns ett långvarigt behov av dem på orten. Sådana utrymmen kan t.ex. vara matsalar, idrottsutrymmen, behandlingsrum och lokaler för hobbyverksamhet.

Av särskilda skäl kan understöd för sådana serviceutrymmen för utomstående användare beviljas även för objekt för andra grupper med särskilda behov. Understöd kan till exempel beviljas för byggande, ombyggnad och anskaffning av stödanläggningar för personer med utvecklingsstörningar eller personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa som bor i samma område.

Investeringsstöd kan således även beviljas för serviceutrymmen även för utomstående i samband med byggande eller ombyggnad av ett servicehem. Understöd kan dock inte beviljas för serviceutrymmen endast för utomstående, om de som bor i servicehemmet inte själv använder utrymmena, eftersom den ekonomiska lönsamheten för serviceutrymmen endast för utomstående

bedöms som riskabel. Understödet för serviceutrymmen kan vara lika stort eller mindre än understödet för objektets bostäder. ARA bedömer alltid understödets omfattning från fall till fall, så det kan variera även inom samma objekt.

När den sökande ämnar bygga serviceutrymmen även för utomstående i samband med ett objekt, förutsätter ARA att man som bilaga till ansökan bifogar en plan som omfattar följande:

- utvärdering av utrymmenas långvariga användning som ska göras i samarbete med kommunen där utrymmena är belägna, om den sökande är en annan instans än kommunen
- kommunens rekommendation för byggandet av utrymmena
- utrymmenas dimension och syfte samt service som ordnas i utrymmena
- motsvarande service och serviceutrymmen i området
- kommande användare och målgrupper för utrymmena (husets invånare samt utomstående användare)
- kostnads kalkyl för projektets (inkl. utrymmena) ekonomiska lönsamhet på kort och lång sikt
- vilken instans som ansvarar för finansieringen samt underhålls- och användningskostnaderna för utrymmena till den del som utrymmena används av utomstående.

1.5 Placeringen och byggnadsplaneringen av objekt som får understöd

Utöver bostadsbehovet på lång sikt är projektets läge ett viktigt kriterium för beviljandet av understöd på ARA. Utgångspunkten är att bostäderna ska placeras på en plats som lämpar sig bra för byggande, nära service och trafikförbindelser. Särskilt vid boende för grupper med särskilda behov framhävs betydelsen av ytförhållandena på byggplatsen. Tomten borde göra det möjligt att bygga en miljö som lämpar sig för rörelsehindrade.

Vid byggplaneringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid skäliga prisnivåer. Planeringslösningarna bör främja detta mål och beställaren ska sörja för kostnadsstyrningen under hela projektets gång.

!

Nya byggnader bör anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. Det är viktigt att i synnerhet bostäder för grupper med särskilda behov integreras i grannskapet för att boendet inte ska vara präglande.

Bostäderna ska vara säkra och hälsosamma, varför uppmärksamhet bör ägnas både planeringslösningarna och hanteringen av förhållandena under byggnadstiden. Byggnaderna bör dessutom planeras med tanke på livscykelekonomin så att de är enkla att underhålla och materialen har lång beständighet. Bostadsbyggnadens kalkylmässiga livslängd bör fastställas till minst 100 år. Konstruktions- och rumslösningarna bör främja en flexibel användning.

Bostäder samt gemensamma rum och trafikrum

En bostad bör ha tillräckliga utrymmen för vila, vistelse, samvaro, måltider och matlagning samt för skötsel av den personliga hygien. Vid planeringen av bostäderna bör man också beakta behovet av att förvara lösöre. Bostäderna bör vara ljusa och ha en omedelbar förbindelse ut, antingen till en terrass eller en balkong.

Allteftersom befolkningen blir äldre kommer behovet av tillgängliga bostäder att öka avsevärt. En tillräcklig dimensionering av badrummen och trafikrummen och en s.k. överlevnadsvåning i hus med flera våningar är centrala egenskaper för ett bra boende. Utgångspunkten är att det på alla våningar ska vara lätt att ta sig in i bostäderna och tillgängligheten ska vara en oavbruten kedja från tomtgränsen in till bostäderna och ända till balkongen.

Trapphusen ska vara tillgängliga och få tillräckligt med ljus, och trapporna ska vara säkra att använda i alla lägen.

I anslutning till bostäderna ska det finnas tillräckligt med gemensamma utrymmen, såsom rum för att tvätta och torka kläder, en eventuell gemensam bastu samt förvaringsutrymmen och befolkningsskydd. Dessa lokaler ska beträffande dimensioneringen motsvara antalet användare och invånarnas särskilda behov ska beaktas skilt för varje objekt. De gemensamma rummen ska vara tillgängliga.

Behoven hos dem som bor i grannskapet kan påverka dimensioneringen av de gemensamma rummen. Eftersom specialboende i regel bör genomföras som en del av sedvanligt boende kan gemensamma rum ställas till förfogande för båda användargrupperna. En del av de gemensamma rummen kan också genomföras lokalt, t.ex. kvartersvis, varvid alla slag av gemensamma rum inte nödvändigtvis behöver byggas i varje objekt.

Bostäder för grupper med särskilda behov

Vid planeringen av bostäderna gäller samma kriterier som vid planeringen av det övriga bostadsbeståndet. Bostäderna ska således vara trivsamma, ljusa och tillgängliga. De ska möjliggöra ett likvärdigt liv inom gemenskapen.

Att det ska vara lätt att röra sig framhävs vid dimensioneringen, och vid behov beaktas även genomförandet av de tjänster som de enskilda invånarna anlitar i sina hem. Riklig användning av hjälpmedel ökar behovet av utrymme. Det ska även vara möjligt att förvara och serva hjälpmedlen i byggnaderna. Användningen av hjälpmedel påverkar också dimensioneringen av hissen.

Huvudregeln vid planeringen av bostäderna är att man tillämpar en normal dimensionering, dvs. det ska finnas tillräckligt med utrymme i bostaden för dagliga funktioner.

Utrymmen som hör till en bostad:

- hall
- förvaringsutrymmen för saker

- badrum
- kök eller köksvrå
- sovrum eller sovalkov
- vardagsrum eller uppehållsrum dit även gäster kan bjudas in
- personlig utgång
- postlucka eller -låda
- dörrklocka
- bastu eller möjlighet att basta i bostaden, huset, gemenskapen eller kvarteret
- möjligheter att tvätta kläder i bostaden, huset, gemenskapen eller kvarteret
- balkong, terrass, gård eller annan möjlighet till utevistelse

Vid gruppboende kan en del av de dagliga boendefunktionerna också förläggas till gemensamma rum i omedelbar anslutning till bostäderna. Då bör särskild uppmärksamhet fästas vid hemtrevnaden i de gemensamma rummen. Vid boende i gruppform är minimistorleken på den personliga bostaden 25 m² inklusive badrummet. Rekommendationen om storleken gäller inte studentboende. Vid ombyggnad kan undantag till dimensioneringen göras om det finns grundad anledning till det.

Serviceutrymmen i anslutning till bostäder för grupper med särskilda behov

Med serviceutrymmen avses utrymmen som används av personalen och som behövs för ordnandet av serviceverksamheten. Sådana utrymmen är t.ex. kontor, möteslokaler, personalrum, centralkök samt medicinrum och utrymmen för klädvård och städning. Vid gruppboende dimensioneras serviceutrymmena bara för att tillgodose respektive objekts behov. För stora serviceutrymmen bör undvikas eftersom de belastar projektets ekonomi och lätt kan få verksamheten att påminna om en inrättning.

Hemtrevnad och framhävandet av sedvanlig bostadsplanering är centrala mål för boende för grupper med särskilda behov och därför bör tillbörlig uppmärksamhet ägnas placeringen av serviceutrymmena. De bör vara belägna skilt från boendet. För att undvika dragen av en inrättning bör serviceutrymmena ha en separat ingång eller så bör de anpassas till helheten på ett annat sätt så att de inte väcker uppmärksamhet. Särskilda mottagningsdiskar och kontor som påminner om kontrollrum rekommenderas inte.

Hjälp med planeringen

Anvisningar för bostadsplaneringen ges på RT-kort. När det gäller dimensionering av tillgängliga lösningar hjälper tjänsten RT-esteettömyystieto (på finska), som finansieras av ARA. Modelllösningar och mer detaljerade uppgifter om projekten finns i sin tur i ARAs e-tjänst Hankepankki. Till bägge finns en länk på ARAs webbplats.

1.6 Fördelning och periodisering av understöden

De centrala stöden som beviljas av ARA – räntestödslånen och investeringsunderstöden – samt lånen med statsborgen ska beträffande ny byggnation användas för de övergripande kostnaderna i anslutning till bostäder och lokaler som tjänar boendet. Dessa är kostnader som uppkommer av

- förvärv eller arrende av tomt
- anslutningar till nätverk, byggnader och konstruktioner
- byggande (entreprenader och separata anskaffningar)
- planering, byggherreverksamhet och övervakning
- finansieringskostnader under byggnadstiden.

De kostnader som godtas som grund för understöden fastställs i det skede när planerna och de totala kostnaderna, dvs. anskaffningsvärdet, godkänns (*det* s.k. delbeslutsskedet).

Vid ombyggnad riktas ovan nämnda understöd till kostnaderna för ombyggnadsåtgärderna inkl. kostnader för planering, byggherreverksamhet och finansiering samt anslutningsavgifter som uppkommer vid ombyggnaden. Understöd beviljas inte för finansiering av årliga reparationskostnader.

Om lokaler i en byggnad utvidgas och byggs om samtidigt är det ändamålsenligt att bara bevilja en form av understöd för projektet, antingen för nybyggnad eller för ombyggnad. I situationer av det här slaget rekommenderas det att sökanden kontaktar ARA i ett tillräckligt tidigt skede, före ansökan om understödsreserveringar, eftersom ARA bestämmer understödsformerna efter prövning. Enligt ARAs förvaltningspraxis har projekten finansierats som nyproduktion och på villkor för nyproduktion åtminstone i fall där den utvidgade delen varit minst lika stor som den befintliga delen av objektet.

Godkända och beviljade understöd betalas i regel i den takt projektet fortskrider så att det motsvarar projektets färdigställandegrad. Den sista understödsraten betalas dock först när projektet har färdigställts och kostnadsutfallet har lagts fram för ARA, ARA har behandlat och godkänt kostnaderna och den slutliga, på kostnaderna baserade projektfinansieringen har godkänts.

I projekten bör man också bereda sig på att ordna tillfällig finansiering. Sådan kan behövas t.ex. för eventuella tilläggs- och ändringsarbeten samt för finansieringen av den mervärdesskatt som återbärs.

1.7 Sökanden i egenskap av beställare/byggherre

I egenskap av beställare har sökanden till uppgift och ansvar för att definiera och bestämma om de krav som ställs på projektets omfattning, kvalitet, pris, boendekostnader och tidsplan samt följa upp att kraven uppfylls. Sökanden kan verkställa dessa uppgifter med hjälp av sin egen personal eller genom att anlita utomstående byggherre- och övervakningsorganisationer.

För att projektet ska lyckas är det i vilket fall som helst nödvändigt att de personer som ansvarar för dessa uppgifter har förtrogenhet och kompetens när

det gäller de tekniska, ekonomiska, juridiska och administrativa omständigheterna som knyter an till genomförandet av projektet. Kravet på know-how framhävs särskilt vid projekt för specialbostäder som får investeringsunderstöd, eftersom dessa projekt till alla delar är mer komplicerade än vanliga bostadsbyggprojekt och där man förutom de kommande invånarnas särskilda behov även bör beakta vårdpersonalens önskemål och behov.

1.8 Val av planerare och utomstående byggherrekonstult

Lika väl som byggherren förutsätts inneha en bred kompetens när det gäller byggverksamhet (se föregående punkt) hör det också till förutsättningarna att planerarna har goda kunskaper om och erfarenhet av projektering. Dessa sakkunniga kan som representanter för understödmottagaren eller beställaren i enlighet med avtal och därtill hörande uppgiftsförteckningar sköta byggherrens alla uppgifter, från projektplanering till färdigställande av den nya byggnaden eller ombyggnaden och slutredogörelsen.

Behörighetsvillkoren för huvudprojekteraren fastställs i 48 § i mark- användnings- och byggförordningen. Villkoren utgår från projekteringsuppgiftens kravnivå, som avgör vilken utbildning och erfarenhet som krävs. Närmare bestämmelser finns i Finlands byggbestämmelsesamling ([Planering och tillsyn](#)). Den omfattar alla tillståndspliktiga byggarbeten.

!

Trots att bostadslagstiftningen inte direkt kräver att ifrågavarande parter väljs genom anbudsförfarande rekommenderar ARA att valet konkurrensutsätts. Om sökanden hör till en sådan upphandlande enhet som definieras i lagen om offentlig upphandling (348/2007) ska också de bestämmelser som gäller konkurrensutsättning enligt denna lag tillämpas.

Vid konkurrensutsättningen av projekteringen rekommenderar ARA att man följer principerna som presenteras i handlingen "Rakennusalan suunnittelukilpailun periaatteet" (Principer vid konkurrensutsättning av planering inom byggbranschen) (RT 10-10883), som har godkänts av byggbranschens organisationer. Konkurrensutsättningen kan arrangeras i form av en öppen anbudstävling eller en anbudstävling på inbjudan, som kan tillämpas tillsammans med ett omfattande och restriktivt konkurrensutsättningsförfarande. Indelningen grundar sig på anbudstävlingens arbetsmängd, använda tid och skriftliga material.

Vid anbudsförfarandet ska dokumenten vara detaljerade och entydiga så att offerterna blir ändamålsenliga och jämförbara. När man utarbetar handlingarna ska man fästa särskild uppmärksamhet på att beskriva projektets syften och tekniska omständigheter samt på att fastställa uppgifterna och ansvaret för den part som ska konkurrensutsättas.

Ändamålsenliga avtal ska upprättas för projekterings-, expert- och bygguppgifter, i vilka allmänna avtalsvillkor för konsultverksamhet kan tillämpas. Dessa tjänster ska ha ett skäligt pris, vilket ska kontrolleras senast när planerna och kostnaderna godkänns.

1.9 Konkurrensutsättning av nybyggnad eller ombyggnad

Bostadslagstiftningen förutsätter att konkurrensförfarande tillämpas på nybyggnad och ombyggnad om inte ARA av särskilda skäl beviljar tillstånd att avvika från detta. Om sökanden hör till en sådan upphandlande enhet som definieras i den s.k. upphandlingslagen ([1397/2016](#)) ska också de bestämmelser som gäller konkurrensutsättning enligt denna lag tillämpas.

ARA-projekt kan genomföras enligt flera olika modeller. Vid valet av sätt att genomföra ett projekt är viktiga faktorer vid sidan av den rådande byggkonjunkturen särskilt de byggherre- och upphandlingsresurser, deras antal, kunskaper och kompetens som sökanden har till sitt förfogande.

I praktiken, och i synnerhet om byggnads- och upphandlingsresurserna är begränsade, är det skäl att hålla sig till de traditionella genomförande-modellerna. Till dessa hör entreprenadtävlingar med entreprenader till fasta priser och eventuella separata anskaffningar som grundar sig på byggherrens planer. ARA kan efter prövning begära en särskild utredning av sökanden eller byggherren om grunderna för valet av genomförandesättet och om de ovan nämnda resurserna.

Vid ARA-bostadsproduktion är ett läge där projektet genomförs på mark eller på en fastighet som **entreprenören själv har skaffat på den privata** marknaden en allmänt godtagbar grund för att avvika från konkurrensförfarandet för nybyggnad och ombyggnad. I **andra fall** tolkas kravet på konkurrensutsättning snävt och sökanden ska med en fritt formulerad, skriftlig ansökan begära tillstånd från ARA att avvika från konkurrensförfarandet på basis av utredningar och motiveringar som sökanden lägger fram. ARA meddelar undantaget med ett separat beslut. Försöks-/pilotbyggande som stöds av samhället har varit den vanligaste grunden för ett tillstånd att avvika från konkurrensförfarandet, men alla beslut prövas och fattas alltid separat för varje projekt.

1.10 Avtal och praxis som gäller nybyggnad och ombyggnad

ARA rekommenderar att man i entreprenaderna följer de villkor och spelregler för entreprenader som gjorts upp i byggbranschen samt att tillämpa eller använda de dokument- och avtalsmodeller som har getts ut av Bygginformationsstiftelsen.

Understöds-mottagaren/byggherren ska i anslutning till arbetet för att bekämpa grå ekonomi iakttå lagen om beställarens utredningsskyldighet, vilken förpliktar beställaren (sökanden/byggherren) att begära de i lagen nämnda utredningarna av entreprenörerna, granska uppgifterna och utredningarna samt att reagera på innehållet i uppgifterna och utredningarna. Regionförvaltningsverket i Södra Finland övervakar att lagen efterföljs.

ARA rekommenderar dessutom att man följer det avtal om förfarandet att anmäla entreprenörer som uppgjorts mellan organisationerna i byggnads- och fastighetsbranschen. Enligt avtalet ska alla som agerar som beställare i entreprenadavtal inom byggbranschen uppge namn, kontakt- och

entreprenaduppgifter för alla entreprenadavtal de knutit för skattemyndigheterna på det sätt som närmare beskrivs i avtalet.

Anvisningar för bekämpning av grå ekonomi finns bl.a. på Byggindustrin RT rf:s webbplats www.rakennusteollisuus.fi > Työmarkkinat > Harmaan talouden torjunta (på finska).

1.11 Start av nybyggnads-/ombyggnadsarbeten (separat tillstånd)

Byggnads- och ombyggnadsarbetena kan påbörjas tidigast efter att planerna och kostnaderna för projektet i fråga har godkänts. ARA kan av grundad anledning ge tillstånd att starta arbetet före nämnda godkännande.

Om arbetet har startats utan tillstånd kan projektet finansieras med finansiering som godkänts av ARA endast av särskilt skäl.

1.12 Ansökningsbehandlingsprocessen på ARA

De skeden i behandlingen på ARA som leder till beslut om projektet är i regel följande:

1. Ansökan om reservering av understöd och ARAs val av projekt (*villkorlig reservering*)
2. Godkännande av byggplaner och kostnader (delbeslut)
3. Godkännande av finansiering och utbetalning av understöd (beslut om lån)
4. Handläggning av slutredogörelsen när projektet har slutförts (justeringsbeslut)



Som undantag till ovan nämnda genomförs skedena 1 och 2 i praktiken samtidigt så att man tillämpar s.k. förhandlingsentreprenad vid sedvanliga projekt som ska finansieras med räntestödslån.

I projekt som finansieras med borgenslån existerar inte de olika skedena med reservering och delbeslut. Byggplanerna och -kostnaderna samt finansieringen (skede 2–3) behandlas som en administrativ helhet i form av ett *finansieringsbeslut*.

!

Utöver de nämnda behandlingsskedena handlägger ARA projekt på ett allmänt plan och också projektspecifikt efter behov och ger allmän eller projektspecifik handledning och rådgivning, innan och efter att ansökan om reservering av understöd har lämnats in till ARA.

2 FÖRHANDBESLUT OM SKÄLIGT TOMTPRIS

Kommuner och andra markägare och de som tänker påbörja ett byggnadsprojekt kan i samband med en lagändring som trädde i kraft 1.7.2018 ansöka om ett förhandsbeslut om ett skäligt tomtpris av ARA. Beslut kan sökas för hur stort överlåtelse- eller arrendepreis som ARA anser vara skäligt för tomten i fråga och som kan godkännas som en del av de av ARA understödda byggkostnader som godkänts för objektet. Förhandsbeslut kan sökas om ett objekt ska byggas på tomten med ett långt räntestödslån, dvs. ett sådant hyres- eller bostadsrättshus som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Om ett bostadsobjekt ska byggas på tomten med ett **kort räntestödslån**¹ eller **borgenslån**² kan tomtkostnaderna som ska godkännas som en del av projektets byggkostnader vara högre än ovan av ARA fastställda maximala tomtpriser. Även då ska tomtpriset vara skäligt och ska tillsammans med byggkostnaderna (anskaffningsvärdet som ska belånas) leda till en skälig hyra med beaktande av de boendes hyresbetalningsförmåga.

3 ANSÖKNINGAR OM RESERVERING AV UNDERSTÖD OCH VAL AV PROJEKT

3.1 Ansökningsförfarande och ansökningshandlingar

Ansökningshandlingar för olika understöd (blanketter, bilagor och separata utlåtanden) samt adressen som handlingarna ska skickas till ges beträffande understöd av bestående natur i två separata anvisningar som ges ut varje år: [ARAs stöd](#) samt [ARAs understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov](#).

¹ Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([574/2016](#))

² Lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder ([856/2008](#))

Investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov kan sökas utan någon särskild ansökningstid (löpande ansökan).

Utifrån de uppgifter som framgår av ansökningshandlingarna gör ARA en bedömning av förutsättningarna för att projektet ska kunna förverkligas och om det är ett projekt som är lämpligt att stödja. Handlingarna bör sammanställas omsorgsfullt så att de är så fullständiga som möjligt. Beslutet om huruvida projektet kan stödjas av ARA och hur stor låne- eller låne- och understöds-reservering som projektet kan beviljas fattas utifrån handlingarna i detta skede.

Vid behov kan handlingarna kompletteras och preciseras i viss utsträckning under den tid handläggningen pågår.

3.2 Handläggning av ansökningar

Vid den handläggning som bereder valet av projekt bland ansökningarna utreds följande:

- **Om sökanden är berättigad att få understöd**

- Behovet av nya eller ombyggda lokaler och behovets varaktighet Vid bedömningen av vilka bostadsobjekt som ska finansieras och riskerna som är förknippade med projekten är den viktigaste frågan att säkerställa att det på lång sikt finns ett behov av de bostäder som man planerar bygga eller renovera och av de andra lokalerna som tjänar boendet.

Att utreda nödvändigheten av projektet och motivera varför projektet behövs är den viktigaste delen i ansökan om reservering av understöd. Sökanden bör satsa på och ägna uppmärksamhet åt detta.

Förutom behovet av bostäder i **projekt avsedda för grupper med särskilda behov** bör det av ansökan framgå:

- den nuvarande boendesituationen för de kommande invånarna (hem, anstalt, ...)
- de kommande invånarnas behov av hjälp och stöd
- de kommande invånarnas betalningsförmåga
- det planerade innehållet i tjänsterna, tjänsternas omfattning och sättet att ordna dem.

Vid bedömningen av hur nödvändigt det är att projektet genomförs har ett utlåtande om social- och hälsovården från kommunen eller det eventuella social- och hälsovårdsdistriktet där objektet ska förläggas och vikten av förbindelsen om tryggheten av verksamheten kring bostäder och boendeservice på lång sikt som ges i utlåtandet en avgörande betydelse.

- Byggplatsens lämplighet, beredskapen med hänsyn till planläggningen och lämpligheten ur de kommande invånarnas synvinkel; läget inom samhällsstrukturen, närheten/tillgängligheten till service och terrängformerna.

- Objektets omfattning och lokalernas ändamålsenlighet

- **De målsatta kostnaderna för byggande och ombyggnad samt helhetskostnaderna och rimligheten i målet**

De totala kostnaderna för nyproduktionsprojekt (anskaffningsvärdet) utgörs av bygg- och anslutningskostnader enligt riktpriiskalkylen, de uppskattade kostnaderna för finansieringen av projektet som ska inkluderas i dem samt kostnader till följd av tomtköp eller -arrende under byggnadstiden.

De högsta godkända anskaffnings- eller arrendekostnaderna för tomter på orter och i områden som är centrala i ARAs bostadsproduktion finns på [ARAs webbplats](#).

Övrigt:

- Från det totala anskaffningsvärdet ska man avskilja och presentera den andel som riktas till utrymmen för vilka räntestödslån, borgenslån eller investeringsunderstöd inte beviljas. Sådana är exempelvis normala affärslokaler och lokaler som i huvudsak används av kunder utanför understödsobjektet (t.ex. dagverksamhetscenter) och finansieringen av dessa lokaler presenteras för ARA i ansökan om räntestödslån och vid behov på en separat bilaga.
- Om de kostnader som angivits i ansökan är inklusive eller exklusive moms och vilka kostnader som utgör grunden för beräkningen av understödet.

Om momsfria kostnader utgör grund för ansökan rekommenderar ARA att man ansöker om förhandsbeslut hos skattemyndigheterna om objektets lämplighet för skattepliktig uthyrning av fastigheter. Om understödmottagaren dessutom under de tio närmaste åren efter att projektet färdigställts ämnar anhålla om momsplikt och ansöka om återbäring av moms, är mottagaren skyldig att omedelbart meddela ARA om detta och informera om återbäringsbeloppet så fort som möjligt.

- Rimligheten i de uppskattade boendekostnaderna

- Form av genomförande; vid valet av projekt ges företräde åt byggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt som kommer att utsättas för konkurrens.

3.3 Projektval

Ansökningarna behandlas enskilt och beslut om vilka som ska få understöd fattas också projektvis med beaktande av fullmakterna att bevilja och godkänna understöd, lagstiftningen som gäller understöden och föreskrifter och

anvisningar av lägre grad som meddelats med utgångspunkt i denna lagstiftning, anvisningar från riksdagen, statsrådet och miljöministeriet samt ARAs egna utredningar, t.ex. bostadsmarknadsutredningen som årligen görs i varje kommun.

Om ett projekt godkänns för det sökta eller de sökta understöden, fastställs en **villkorlig reservering** för det. Det penningbelopp som anvisats i en understödsbestämd reservering motsvarar det preliminära behovet av stödfinansiering utifrån de uppskattade kostnaderna för projektet. **Penningbeloppet i reserveringen är inte bindande.** Det slutliga lånebeloppet påverkas bl.a. av planeringslösningen och de kostnader som ARA godkänner utifrån konkurrensutsättningen och hur mycket den årliga fullmakten för belåning i statsbudgeten räcker till för.

En villkorlig reservering berättigar inte till ett beslut om räntestödslån, om inte alla villkor för genomförandet av projektet och beviljandet av understödet uppfylls. Vid genomförandet och schemaläggningen av projektet är det av största vikt att alla skeden i projekthandläggningen på ARA iakttas.



Utöver alla allmänna villkor som ingår i godkända reserveringar händer det att det i reserveringstexten eller i en separat bilaga ställs särskilda villkor eller ges särskilda anvisningar för sökanden eller projektet som sökanden eller projektet bör ta i beaktande i det fortsatta arbetet.

Det är således viktigt att tänka på att

- en villkorlig reservering inte nödvändigtvis leder till att understöd beviljas vid den tidpunkt som sökanden önskar, eftersom understöd bara kan beviljas inom ramen för de godkända fullmakter som ingår i statsbudgeten för respektive år. Därmed kan ett beslut om att godkänna eller bevilja understöd som grundar sig på en villkorlig reservering fattas det år reserveringen godkändes eller följande år beroende på hur reserveringen är i kraft och hur långt den årliga fullmakten räcker.
- en villkorlig reservering förknippas med förutsättningar som ställts i lagstiftningen och andra bestämmelser, bl.a. beträffande projektplanerna och rimligheten i priset samt konkurrensutsättningen av byggandet och finansieringen av objektet. Om förutsättningarna inte uppfylls kommer den villkorliga reserveringen att upplösas. Om den villkorliga reserveringen upplöses har sökanden ingen rätt till ersättning från staten. Ersättningsansvaret mellan den som ansöker om understödet och byggherren bör avtalas om i byggherreavtalet när det gäller det sistnämnda.

Om ingen villkorlig reservering av understöd beviljas projektet skickas ett meddelande om detta med motiveringar till sökanden. Om sökanden senare vill ansöka om finansieringsstöd hos ARA för ett projekt som fått avslag, ska en ansökan om understödsreservering lämnas in på nytt.

4 PROJEKTHANDLENING

Den som beviljats reservering av understöd eller byggherren ansvarar för att projektet hålls inom ramen för reserveringsansökan eller det villkorliga beslutet om reservering såväl angående funktionerna som rumsprogrammet, projektets omfattning och de målsatta kostnaderna. Detta förutsätter att understödmottagaren eller byggherren aktivt styr och övervakar planeringen utifrån mätbara och beräkningsbara nyckeltal och kostnadskalkyleringen.

För att de som sköter projektet ska ha bästa möjliga tillgång till uppgifter om alla omständigheter som gör att processen leder fram till godkännande av projektet och för att se till att handläggningen av ansökan löper smidigt kan de kontakta ARA, projektets finansieringsföredragande. På initiativ av understödmottagaren eller byggherren kan ett gemensamt möte för parterna i projektet anordnas inför starten. ARA anordnar ett startmöte för alla mottagare av villkorlig investeringsunderstödsreservering.

ARA strävar efter att aktivt förmedla information om aktuella frågor och erfarenheter från tidigare projekt till dem som ansöker om eller har beviljats understöd och till byggherrarna. När det gäller blivande sökande kan det anordnas i form av till exempel kommun- och kundträffar.

4.1 Utkastskede och startmöte

Handläggningen av utkastplanerna och handledningen som grundar sig på dem kan inkluderas i ett startmöte som anordnas på sökandens, byggherrens eller ARAs initiativ efter att beslutet om villkorlig reservering för investeringsunderstöd har meddelats.

På mötet behandlas utkastplanerna och kostnadsberäkningarna men också andra omständigheter som gäller projektet, såsom projektplanens innehåll, finansiering och tidtabell. Representanter för den kommun projektet ska genomföras i kan också närvara vid mötet utöver ARAs handläggare och de som sköter projektet.

4.2 Utredning om huruvida stödfinansieringen är tillräcklig

Godkännandet och beviljandet av ARA-stöd (lån och understöd) begränsas av att det i statsbudgeten för varje år godkänns ett maximibelopp för dem, s.k. fullmakter för godkännande eller beviljande. Ett mål för ARAs verksamhet är att fullmakterna varje år ska räcka till alla projekt som beräknas starta det året och som behöver finansiering för det.

Då det emellertid i praktiken kan gå så att fullmakterna blir uttömda i något skede av året, uppmanas understödmottagarna/byggherrarna att, senast innan entreprenadtävlingen anordnas, ta reda på om fullmakten räcker till för det ansökta stödet, så att det egentliga stödet kan beviljas efter att byggarbetet har startat.

5 BYGGNADSPLANER, ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH GODKÄNNANDE AV DEM

5.1 Handlingar

De handlingar som behövs för behandlingen av byggnadsplanerna och kostnaderna (i delbeslutsskedet) ska bifogas den villkorliga reserveringen. Handlingarna finns uppräknade även på ARA 99-blanketterna för delbeslutsskedet för räntestödslån, beroende på projektets form (nyproduktion/ombyggnad eller bostäder för grupper med särskilda behov). Blanketterna finns på sidan som listar de [blanketter som behövs i olika skeden av låneprocessen](#) under punkten för det andra skedet.

5.2 Granskning av behovet av att genomföra projektet

När det gäller bostäder för grupper med särskilda behov säkerställer ARA senast i det här skedet att projektet är relevant i den omfattning och med det antal bostäder som lagts fram.

5.3 Byggnadsplanerna och bedömning av deras godtagbarhet

Bedömningen av huruvida byggnadsplanerna är godtagbara innebär i första hand att de ska uppfylla de förutsättningar som ställs på dem i bostadslagstiftningen samt att de mål som ställts i statsbudgeten och i miljöministeriets resultatstyrning ska iakttas. Tillgänglighet samt kostnads- och energieffektivitet har på senare tid lyfts fram i nämnda mål och riktlinjer.³

Med beaktande av nämnda förutsättningar, mål och riktlinjer förutsätts att den bostadsproduktion som ARA stöder efter färdigställandet

- har en lång ekonomisk livstid och är funktionellt, estetiskt och tekniskt hållbar
- är energieffektiv så att behovet av uppvärmningsenergi är litet och/eller behovet av energi täcks med förnybara energiformer
- möjliggör en livsstil som är förenlig med principerna om hållbar utveckling
- har sådana underhålls- och boendekostnader som är skäligen eller lokalt konkurrenskraftiga
- har trygga och tillgängliga lokaler och en trygg och tillgänglig närmiljö

³ Mer information: https://www.ym.fi/sv-FI/Markanvandning_och_byggande/Styrning_av_byggandet

- när det gäller grupphem är hemtrevliga och inte påminner om en anstalt
- är flexibel och t.ex. möjliggör utveckling och ändringar i disponeringen av rummen allteftersom invånarna blir äldre eller någon blir invalidiserad
- fungerar som förebild för den övriga bostadsproduktionen.

5.4 Anskaffningsvärdet och bedömning av dess godtagbarhet

Anskaffningsvärdet utgörs av alla de kostnader som ska betalas för genomförandet av projektet samt av ett rimligt anskaffningsvärde på sådana tillgångar som eventuellt erhållits vederlagsfritt, som exempelvis värdet på en donerad tomt. Kostnaderna tas upp på blanketten *Specifikation av anskaffningsvärdet*⁴ inklusive moms. Kostnader för de lokalers genomförande där momsen avdras/återbärs ska likaså anges utan moms.

Centrala förutsättningar för att ett anskaffningsvärde ska vara godtagbart – och som ges särskild uppmärksamhet vid handläggningen av ansökningar – är följande:

- Anskaffningsvärdet i sin helhet och särskilt den del som utgör beräkningsgrund för beviljandet av understödet samt de utgiftsposter som ingår dessa ska hållas inom ramen för ansökan om reservering av understöd och det därpå baserade beslutet om understödsreservering och vara skäliga med tanke på projektets omfattning och kvalitet.
- Entreprenader och separata anskaffningar för byggande och ombyggnad ska ha konkurrensutsatts, om inte ARA särskilt och av grundad anledning har beviljat undantag från detta förfarande.
- De kostnader som lagts fram för godkännande grundar sig på resultaten av konkurrensutsättningen eller på upphandlingsavtal och är förenliga med avtalen.
- Om understödsomtagaren hör till de upphandlande enheter som definierats i upphandlingslagen ska konkurrensbestämmelserna i nämnda lag och i förordningen om sådan upphandling av varor, tjänster och byggnadsentreprenader som överstiger tröskelvärde ha iakttagits.
- De som genomför projektet är solida aktörer som har betalat skatter och andra offentligrättsliga avgifter i tid och till rätt belopp.
- God byggherresed har iakttagits vid konkurrensutsättningen.

⁴ Blanketter efter projekttyp – **Nyproduktion:** ARA 90 eller ARA 90E (bostäder för grupper med särskilda behov), ARA 90bE (bostäder för grupper med särskilda behov, användargruppspecifik indelning) - **Ombyggnad:** ARA 80 eller ARA 80E (bostäder för grupper med särskilda behov)

Omständigheter som knyter an till godtagbarheten hos de kostnadsposter som ingår i anskaffningsvärdet presenteras i följande underkapitel.

5.4.1 Entreprenadpriser

Vid tillämpning av entreprenad till helhetspris tas som entreprenadsummor i presentationen av projektpriSET de billigaste entreprenadanbudssummorna, vilka också ska framgå av protokollet som förs över öppnandet av entreprenadanbudet. Om det billigaste anbudet inte har godkänts eller man i en eventuell entreprenadförhandling har stannat för ett pris som avviker från entreprenadanbudet ska en motivering till ändringen i entreprenadpriset fogas till handlingarna. Om sökanden eller byggherren efter entreprenadtävlingen beslutar att förkasta resultatet, rekommenderar ARA att man överlägger med ansökningshandläggarna på ARA innan saken avgörs slutgiltigt.

När det gäller **entreprenader till enhetspris** godkänns de priser som grundar sig på uppgifterna i volymförteckningen som upprättats av sökanden eller byggherren och på de priser som baseras på enhetspriserna som lagts fram i entreprenadanbudet.

Vid **riktprisentreprenader** som även ett takpris har fastställts för godkänns riktpriSET för projektet (inte takpriSET).

I de fall där sökanden eller byggherren inte känner till priSET på en enskild entreprenad när anskaffningsvärdet ska godkännas, kan man för den aktuella entreprenadens del godkänna kostnadsberäkningen med kalkyler. Kostnadsberäkningen justeras därefter enligt det faktiska priSET när projektet har slutförts. Man kan gå tillväga på det här sättet exempelvis när det handlar om ett genomförande enligt formen **projektledningsentreprenad**, där man vid godkännandet av projektpriSET som huvudregel förutsätter att ca 80 % av entreprenad- och anskaffningspriserna grundar sig på priser som fåttS och överenskommits enligt konkurrensförfarande.



Reserveringar för tilläggs- och ändringsarbeten som gjorts av sökanden eller byggherren tas inte med i anskaffningsvärdet.

5.4.2 Priser för separata anskaffningar

Separata anskaffningar är anskaffningar av varor och tillbehör som görs för sökandens räkning men som inte omfattar någon för entreprenader typisk arbetsprestation. Anskaffningarna ska konkurrensutsättas antingen projektvis eller som grund för s.k. årsavtal.

När det handlar om normala entreprenadtävlingsobjekt, där nämnda separata anskaffningar ingår i projektet enligt entreprenadprogrammet, ska entreprenörerna ges en klar möjlighet att ge anbud på anskaffningarna ifall det handlar om betydande priser och i synnerhet när anskaffningarna består av flera anordningar och tillbehör, varvid det inte finns någon risk för att affärshemligheter röjs.

I dessa fall förutsätts att priserna på de anskaffningar som byggherren gör för sökandens räkning fastställs när entreprenadanbuden öppnas, på samma sätt som övriga entreprenadanbud.



Priserna för de separata anskaffningarna anges i presentationen av anskaffningsvärdet i enlighet med anbuden eller de anskaffningsantal som ska ingå och vid behov specificerade med kalkyler i separata bilagor.

5.4.3 Planerings- och expertarvoden

Planerings- och expertarvoden läggs fram i enlighet med de planerings- och anskaffningsavtal som har ingåtts. I planeringsarvodena kan bara ingå avtalsenliga arvoden som betalas för planeringen av det aktuella projektet samt skäligen kostnader som uppstått genom den anbudstävling som ordnats i samband med projektet och det är då snarast fråga om arvoden för dem som deltagit i tävlingen.

5.4.4 Byggherrens arvode och finansieringskostnader under byggnadstiden

Arvoden läggs fram i enlighet med de avtal som har ingåtts. Som byggnadskostnader kan också godkännas sådana kostnader som sökanden själv har betalat eller kommer att betala, som exempelvis avgifter för bygglov och kostnader för taklagsfirande.

Över finansieringskostnaderna under byggnadstiden ska en separat kalkyl med beräkningsgrunder läggas fram.

Behandling av byggherrens arvode på ARA i delbesluts- och justeringsbeslutsskedet

Om byggverksamhet har konkurrensumsatts godkänns ett skäligt byggherrearvode som sådant.

Vid bedömningen av skäligheten i byggherrens arvode och finansieringskostnaderna under byggnadstiden beaktar ARA följande synpunkter:

- Byggherrens arvode grundar sig på bygguppgifternas omfattning, inklusive storleken på de kostnader som byggherren ansvarar för att betala samt på de senaste tillgängliga kostnadsuppgifterna rörande projektledning och byggande som finns tillgängliga i branschens litteratur.
- Vid fastställandet av byggherrens arvode tas hänsyn till projektets omfattning som våningsyta samt olika byggnadstyper, med beaktande även av t.ex. aspekter som rör grupper med särskilda behov.
- Anskaffningsvärdet utgör grunden för fastställandet av byggherrens arvode. Följande påverkar bedömningen av arvodets skälighet:

- Entreprenadform: ett arvode som bedöms som skäligt i entreprenadtävlingsobjekt som baseras på planer som byggherren låtit utarbeta och styra kan vara högre än t.ex. i förhandlingsentreprenader.
- Då projektgenomförandet upprepade gånger baseras på samma planeringslösning beaktas detta som en nedsättande faktor vid bedömningen av arvodets storlek.
- Som höjande faktor för projektets arvode kan byggherrens arbetsinsats godkännas då den blir avsevärt större än normalt. Sådana fall kan vara t.ex.:
 - projektledningsbyggande, då det finns avsevärt fler entreprenader och/eller anskaffningar än vid traditionella genomförandemetoder
 - grundläggnings- och planläggningsförhållandena, tomtöverlåtelsevillkoren, partnerskapsplanläggning och/eller anskaffningsförfarandena förutsätter en större arbetsinsats än vanligt vid byggandet
 - kostnader för anordnande av konkurrensutsättning av projekteringen
 - kostnader för deltagande i konkurrensutsättningen, då projektet genomförs
 - andra extra byggkostnader som avviker från det normala
 - skäliga marknadsföringsutgifter kan beaktas
 - arvodet kan som högst vara i enlighet med de prissättningsprinciper som presenteras i publikationer om allmänt kända byggkostnader i branschen
 - stigande byggkostnader under byggnadstiden kan minska storleken på byggherrens arvode i samband med handläggningen av slutpriset.

- Vid bedömningen av skäliga finansieringskostnader under byggnadstiden används bl.a. följande uppgifter:
 - byggnadstid fram till att bostäderna är färdiga
 - storlek på räntestödslånet
 - räntestödslånets ränta inklusive marginaler under byggnadstiden, dock högst självriskräntan.

5.4.5 Pris för markgrunden, tomtarrende under byggnadstiden samt övriga kostnader för förvärv eller arrende av tomten

När det gäller anskaffning av en **ägartomt** utgörs kostnaderna närmast av tomtpriset, överlåtelseskatt uträknad på tomtpriset, kostnader för fastighetsförrättningar och fastighetsskatt.

Om tomten är arrenderad ska arrendet för tomten ingå i projektpriset endast för den byggnadstid som uppgetts i entreprenadavtalet. Som tilläggsuppgift meddelas också årsarrendet för tomten.

Om tomten har arrenderats innan byggarbetena inleddes kan arrendet för nämnda tid också tas med bland kostnaderna, dock för en tid av högst tre månader.

Som pris för tomten godkänns köpesumman för tomten, dock till ett maximipris som godkänts separat av ARA för det aktuella området, eller om sådant saknas, till ett pris som kan betraktas som skäligt och gängse i området. De fastställda maximitomtpriserna finns på ARAs webbplats.

Om tomten inte utbyggs helt och byggrätten underskrids med mera än 5 %, används den utnyttjade andelen byggrätt som utgångspunkt för bestämningen av tomtpriset. Ett skäligt årsarrende för tomter är i huvudstadsregionen högst 4 % och i övriga landet högst 5 % av det gängse värde som kan betraktas som skäligt.

Om understödmottagaren förvärvar tomten som del av en aktiebolagsaffär, godkänns som pris för tomten det anskaffningspris som skrivits in i det köpta bolagets balansräkning med beaktande av ovannämnda begränsning gällande tomtpriset.

5.4.6 Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifterna består av avgifter för anslutning av objektet till nätverk och till byggnader eller konstruktioner i området.

Anslutningsavgifterna uppges och godkänns enligt de fasta priser som uppgetts av verken och vilka binds till tidpunkten för byggstarten, varvid man utöver gällande tariffer också kan beakta ändringar i tarifferna under byggnadstiden såvida man känner till dem.

5.5 Godkännande av planer och kostnader för nybyggnadsprojekt (delbeslut)

Byggnadsplanerna och -kostnaderna bedöms skäliga med ett av ARA godkänt delbeslut. Beslutet grundar sig på uppskattningen om att man genom de godkända byggnadslösningarna och -kostnaderna kommer att uppnå skäliga boendekostnader som hålls skäliga även i framtiden.

I delbeslutet konstateras att planerna godkänns och de godkända projektkostnaderna (anskaffningsvärde med specifikationer), samt den del av anskaffningsvärdet som utgör beräkningsgrunden för bestämningen och godkännandet av understödets storlek.

!

I fortsättningen ska ansökan om investeringsunderstöd i regel lämnas in till ARA samtidigt med delbeslutsansökningshandlingarna. (se [punkt 6.1.1](#)).

Efter delbeslutet kan entreprenadavtalen undertecknas och byggnads-/ombyggnadsarbetena startas, om inte ARA av särskilt skäl på sökandens begäran har gett ett separat tillstånd att starta byggnadsarbetet redan tidigare.

ARA kan också besluta att meddela avslag på de ansökta projektplanerna och/eller -kostnaderna (*avslagsbeslut*), ifall planerna och/eller kostnaderna inte är godtagbara. Alternativt kan man komma överens med den som har hand om projektet att denne rättar till de omständigheter som förhindrar godkännandet, varefter projektet går vidare till delbeslutsskedet.

5.6 Planer och kostnader för ombyggnadsprojekt och bedömning av deras godtagbarhet

Planeringen av ett ombyggnadsprojekt ska grunda sig på en tillräckligt omfattande och detaljerad projektutredning och på ett projektprogram som utarbetats på basis av utredningen. Som en del av utredningen ska sökanden utarbeta en bedömning av objektets skick, utföra nödvändiga undersökningar av skicket och upprätta en långsiktig underhållsplan.

Bedömningen av skicket och underhållsplanen hör till de allmänna förutsättningarna för godkännande av ett lån som räntestödslån enligt räntestödslagen.

När beslut fattas om ombyggnadens omfattning och hur grundligt ombyggnaden ska göras bör följande tas i beaktande:

- begränsningar som ställs av den befintliga byggnaden,
- åtgärdernas lönsamhet och deras sammantagna ändamålsenlighet,
- de kommande boendeutgifterna och de finansiella förutsättningarna.

Projekthandläggningen på ARA innehåller samma skeden och närapå motsvarande handlingar som krävs vid nybyggande, inkl. projekthandledning. Kostnader som orsakas av följande räknas inte som grund för understödet:

- årliga reparationsåtgärder
- ombyggnad av andra lokaler än bostäder och lokaler i omedelbar anslutning till bostäderna, såsom affärslokaler
- hyresförluster.

Ombyggnadsarbetena kan på samma sätt som vid nybyggnad inledas efter att ombyggnadsplanerna och -priserna har godkänts, om inte byggstart av särskilda skäl beviljats redan tidigare.

6 ANSÖKNINGAR OM UNDERSTÖD, BESLUT OM UNDERSTÖD OCH UTBETALNING AV UNDERSTÖD

6.1 Handlingar för ansökan om understöd och handläggningen av dem

De handlingar som behövs för ansökan om understöd finns på [ARAs webbplats](#). Utifrån de kostnadsuppgifter som angetts i handlingarna och i delbeslutet fattas beslut om understöd och räntestödslån och samtidigt godkänns finansieringen för hela projektet.

På ARAs låneansökningsblankett ska sökanden redogöra för källorna till den finansiering som behövs utöver det av ARA godkända borgenslånet, räntestödslånet och/eller understödet. Övriga finansieringskällor kan närmast vara:

- aktiekapital från aktieägare,
- lån på villkor för eget kapital eller en motsvarande placering,
- ett eventuellt lån som beviljats av ett kreditinstitut eller någon annan instans,
- övrigt eget kapital som låntagarbolaget eller -samfundet kan använda för investeringen.

6.1.1 Ansökan om investeringsunderstöd för bostäder för grupper med särskilda behov

Det egentliga understödsbeslutet kan ges först när projektet har meddelats beslut om godkännande av byggnadsplanerna och -kostnaderna (*delbeslut*) och ARA i samband med det kan fastställa understödets exakta belopp inom ramen för maxgränserna i lagen. I delbeslutsskedet av ansökningar om investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov fastställs storleken på det investeringsunderstöd som ska beviljas projektet (se även [punkt 5.5](#)).

I fortsättningen ska ansökan om investeringsunderstöd i regel lämnas in till ARA samtidigt med delbeslutsansökningshandlingarna. Detta gör det möjligt att fatta delbeslutet och understödsbeslutet samtidigt. Beslutet om beviljande av understöd kan fattas innan entreprenadavtalen undertecknas. Även beslut om räntestödslån kan ansökas samtidigt, men godkännandet av ett beslut om räntestödslån förutsätter att entreprenadavtalen har undertecknats.

I ansökan ska sökanden meddela det sökta understödsbeloppet separat för varje grupp med särskilda behov. Det bör noteras att det preliminära understödsbeloppet som nämnts i den villkorliga reserveringen och understödsandelen inte varit bindande, eftersom de grundar sig på uppskattningar som gjordes före delbeslutet.

Vid beviljandet av understödet beaktar ARA gruppens behov specifikt för varje objekt och behovet av utrymme i deras boende, objektets omfattning och kostnader, skäligheten i hyran och hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov. Dessa aspekter bedöms utifrån sökandens ansökningshandlingar för investeringsunderstödet, plan- och kostnadshandlingarna, projektplanen och hyreskalkylen.



Maximistorleken på understödet har graderats så att ju mer exceptionella rums- eller utrustningslösningar som behövs för att stödja boendet, desto högre kan understödsprocenten stiga.

Det fyra understödsklassernas maximala procentsatser är 10, 25, 40 och 50 %. Beräkningsgrunden för understödet utgörs av de byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader som ARA godkänt genom delbeslutet. Understödsbeloppet beräknas utifrån de kostnader som fastställts i delbeslutet och för de lokaler som specificerats i beslutet. Understöd beviljas med en euros noggrannhet utan avrundning.

Om samtliga bostäder i ett objekt förutsätter fler särskilda rums- och utrustningslösningar och lokaler för produktion av stödtjänster än vanligt, bestäms understödet enligt de högre understödsklasserna. Om objektet förutom bostäder av det här slaget även omfattar andra bostäder, beviljas understödet enligt de högre understödsklasserna bara för den kalkylmässiga andelen av de kostnader som hänför sig till bostäder som uppfyller kraven i de högre understödsklasserna. Exempelvis kan objekt med ungdomsbostäder omfatta bostäder som berättigar till högst 25 % understöd samt andra bostäder som kan få understöd enligt den lägsta understödsklassen, dvs. högst 10 %. På det här sättet uppnås flexibilitet och kostnadseffektivitet i beviljandet av understöd.

ARA beviljar understöd till högsta möjliga belopp bara när man inte på något annat sätt kan få de uppskattade boendekostnaderna att stanna på en skälig nivå. Understödsprocenten för bostäderna och för de gemensamma utrymmena, serviceutrymmena och socialtekniska utrymmena i anslutning till bostäderna bestäms enligt vilka extra kostnader för rums- och utrustningslösningar som uppstår.

I servicehus och/eller boendeenheter kan även ett mindre antal bostäder avsedda för kortvarigt boende (intervallbostäder) omfattas av understödet. Dessa ska vad gäller dimensioneringen och utrustningslösningarna vara likadana som bostäder avsedda för permanent boende. Hyrorna för dessa bostäder får emellertid inte belasta hyrorna för dem som bor permanent i husen.

I samband med understödsbeslutet granskar och godkänner ARA slutgiltigt projektplanen som ska visa att projektet i sin helhet är ekonomiskt och funktionellt sett välgrundat. En specifikation över hur olika lokaler och kostnader har understötts ska bifogas beslutet.

En bostad, för vars byggande understödet har beviljats, ska från och med utbetalningen av den första understödsraten användas som hyresbostad i 20 år för personer som tillhör den grupp med särskilda behov som nämns i beslutet om understöd. Om den ursprungliga användargruppens användningsbehov av bostäderna i det ARA-understödda objektet minskar eller upphör kan man ansöka om **ändring av användargrupp** hos ARA. Ansökan om ändring av användargrupp görs med en fritt formulerad motivering via e-post, som skickas till ARAs registratorskontor: kirjaamo.ara@ara.fi

Ansökan om ändring av användargrupp görs av fastighetsägaren.

6.1.2 Konkurrensutsättning av räntestödslån

All räntestödsbelåning av hyres-, bostadsrätts- och delägarhus ska grunda sig på ett konkurrensförfarande. När konkurrensutsättningen av räntestödslån genomförs ska särskild uppmärksamhet fästas vid att tävlingen är tillräckligt täckande. Ett förfarande där man begärt in anbud från minst tre kreditinstitut är att rekommendera.

Vid jämförelsen av kreditanbuden bör man beakta sättet att beräkna räntestödet och tidtabellen för amorteringarna enligt 9 § och 10 § i förordningen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Kapitalutgifterna påverkar på ett avgörande sätt de hyror som bestäms enligt självkostnadspriser, vilket betyder att kreditanbuden vid avgörandet av tävlingen bör granskas ur en helhetsekonomisk och prognostisk synvinkel.

Vid ansökan om beslut om godkännande av räntestödslånet ska sökanden skriftligen meddela vilka kreditinstitut låneanbud har begärts från och göra en sammanfattning av de räntevillkor som kreditinstituten erbjuder och andra faktorer som påverkar beslutet. Sökanden meddelar också vilket anbud som valts och motiveringarna till varför det valts och skickar in låneförbindelsen från kreditinstitutet, vilken uppgjorts på [ARAs blankett](#), för godkännande. Sökanden kan vid behov framföra mer generella omständigheter som bl.a. gäller tryggheten av finansieringen eller kundförhållandet och som kan vara av betydelse vid prövningen av hur förmånliga anbuden är sinsemellan.

Om räntestödslåntagaren och kreditinstitutet har kommit eller ska komma överens om belåning av flera objekt på vissa villkor och finansieringen för ett enskilt objekt grundar sig på ett sådant avtal (t.ex. årsavtal), ska sökanden i ansökan om räntestödslån skriftligen uppges de kreditinstitut av vilka kreditanbud har begärts för objektet och samtidigt sända in låneförbindelsen från det valda kreditinstitutet till ARA.

Vid konkurrensutsättning som baserar sig på helhetsfinansiering ska belåningen av räntestödsobjekt konkurrensutsättas som en egen del separat från övrig bostadsproduktion eller annan verksamhet. Det rekommenderas att det totala lånebeloppet för räntestödsobjekt som konkurrensutsätts inte överstiger 30 miljoner euro.

Om en anbudsbegäran gäller flera räntestödsobjekt ska sökanden skicka en preliminär projektförteckning till ARA. Om ovan nämnda avtal om finansiering av flera objekt inte har konkurrensutsatts ska räntestödslånen för det enskilda objektet konkurrensutsättas separat för varje projekt.

6.1.3 Säkerhet för räntestödslån

En inteckning eller proprieborgen kan utgöra säkerhet för ett räntestödslån. Om en inteckning används förutsätter ARA att värdet på pantbrevet som lämnas som säkerhet för räntestödslånen motsvarar ett 1,3-faldigt belopp av lånekapitalet.

Följande kan emellertid ha bättre företräde:

- a) en inteckning som ställts som säkerhet för tomtarrende och/eller
- b) i allmänhet också sådan gammal inteckning som fastställts som säkerhet för ett tidigare arava- eller räntestödsbelånat hyreshus som finns på samma tomt.

Också av sökanden ägda pantbrev som tidigare intecknats för samma objekt lämpar sig som säkerhet för räntestödslånet. Vid nyproduktion godtar ARA endast en inteckning med bästa företräde som säkerhet för ett räntestödslån. Om pantbrev med bättre företräde än det nya räntestödslånet eller borgenslånet har pantsatts för samma fastighet som säkerhet för tidigare återstående skulder, ska en efterpantsättning grundas för dessa pantbrev. Behovet av och skyldigheten till efterpantsättning hänger främst samman med nya ombyggnadslån. Om en fastighet eller en arrenderätt utöver de nya lånen som ska godkännas redan har pantsatts som säkerhet för äldre lån, är det viktigt att man innan projektet startas utreder situationen beträffande pantsättningarna och utreder hur säkerheten för det nya lånet ska ordnas. ARA ger ytterligare anvisningar vid behov.

Om ett räntestödslån söks för ett nybyggnadsobjekt som genomförs på två eller fler fastigheter godkänner ARA i regel bara en fastställd gemensam inteckning som säkerhet för lånet. I en gemensam inteckning fastställs den inteckning som lånet förutsätter lika stor för varje fastighet som hela inteckningsbeloppet. Om de allmänna förutsättningarna för gemensam inteckning bestäms i 16 kap. 2 § i jordabalken (540/1995).

Nuförtiden får en gemensam inteckning inte alls fastställas för två eller flera nyttjanderätter (m.a.o. arrenderätter) eller för en del av en fastighet och nyttjanderätt. I dessa fall används alltid fristående inteckning för ett nybeviljat lån. I lånebeslutet fastställs vilket belopp panträtten ska grundas på för varje inteckningsobjekt för att säkerhetsvärdet ska vara tillräckligt.

6.1.4 Markarrendeavtal

I markarrendeavtalet ska uppsägning ska vara förbjuden under lånetiden. Den återstående arrendetiden i avtalet ska vara minst 45 år. Arrendeavtalet ska inskrivas hos lantmäteribyrån och ett intyg över inskrivningen lämnas till ARA.

6.1.5 Avtal om delning av besittningen

ARA förutsätter att det i en samägd fastighets avtal om besittningsdelning finns ett villkor om att avtalet inte kan sägas upp under lånetiden och att avtalet om besittningsdelningen ska göras upp som ett avtal som gäller en bestämd tid (rekommendationen är minst 45 år). Ett avtal om delning av besittningen ska inskrivas hos lantmäteribyrån och ett intyg över inskrivningen lämnas till ARA (se 14 kap. 3 § i jordabalken [540/1995]).

6.2 Utbetalning av understöd

Den bank eller det kreditinstitut som beviljat understödslånet betalar ut det enligt intyg över graden av färdigställande, ARA betalar understöden

Ett understöd kan betalas först när projektet har meddelats ett beslut om räntestödslånet. Understödet och räntestödslånet betalas till understödmottagarens eller låntagarens projektbestämda konto, där det också ska förvaras. Från detta konto betalas endast prestationer som knyter an till projektet.

Om understödsandelen är över 15 % betalar ARA ut understöden på ansökan, till vilken bifogas ett intyg över färdigställandegrad undertecknat av byggnadskontrollanten, när projektet har färdigställts till 30 %, 60 %, 90 % och 100 %. I samband med utbetalningen övervakas också att byggherren avtalsenligt har skött betalningarna för entreprenaderna till alla entreprenörer som står i direkt avtalsförhållande till denne. För betalningen av den sista raten förutsätter ARA också att understödmottagaren försäkrar att de boende har utsetts i enlighet med understödsansökan.

Om understödsprocenten understiger 15 % betalar ARA emellertid ut understödet i en rat och oftast framtungt så att utbetalningen sker genast efter att arbetet inletts.

7 HANDLÄGGNING AV SLUTREDOGÖRELSEN EFTER SLUTFÖRT PROJEKT

Om uppgifterna om projektets omfattning, de faktiska kostnaderna och/eller finansieringen har ändrats under byggnadstiden (t.ex. så att sökanden har fått en momsåterbäring på hela eller en del av objektet som avviker från tidigare uppgifter), ska sökanden inom en rimlig tid efter färdigställandet av objektet – dock inom högst 6 månader – ansöka om justering av planerna och kostnaderna.

Justering av finansieringsbeslut (beslut om räntestödslån och/eller understödsbeslut) ska sökas antingen i samband med anmälningen av de faktiska, ändrade kostnaderna eller utan skäligt dröjsmål efter att de faktiska kostnaderna har godkänts och bekräftats.

!

Det bör särskilt noteras att de byggplaner och -kostnader, anskaffningsvärdet och finansieringen som justerats i slutredogörelsen ligger till grund för bestämningen av objektets boendekostnader till självkostnadspris samt för bestämningen av överlåtelsepriset när objektet överlåts.

De blanketter som behövs för **slutredogörelsen** finns på ARAs webbplats.

Till redogörelsen ska bifogas:

- en specifikation över anskaffningsvärdet (blankett [ARA 90](#))
- *material som motiverar* varför de faktiska kostnaderna avviker från tidigare godkända kostnader
- intyg av byggnadsinspektören eller annan kommunal myndighet (t.ex. byggnadsinspektörens besiktningsprotokoll) över färdigställandet, av vilket det särskilt ska framgå när projektet har blivit klart i sin helhet och när bostäderna har blivit klara samt (*intyg över grad av färdigställande*)
- en redogörelse för finansieringen som motsvarar de faktiska kostnaderna (här kan man använda samma *ansökningsblankett* som i det egentliga finansieringsbeslutet) samt vid ansökan om extrafinansiering en låneansökan och en låneförbindelse eller anmälan om hur kostnadsöverskridandet ska finansieras
- ett revisorsutlåtande över huruvida de faktiska kostnader som meddelats ARA motsvarar kostnaderna som införts i samfundets bokföring samt huruvida posterna som införts i bokföringen har betalats när de faktiska kostnaderna anmälts till ARA (blankett för revisorsutlåtande)

*Om de slutliga byggnadsplanerna och -kostnaderna och den motsvarande finansieringen är desamma som ursprungligen godkändes, ska en fritt formulerad anmälan om detta undertecknas av en behörig person och skickas till ARA. Anmälan ska innehålla en försäkran om att inga ändringar har gjorts i de nämnda bostadslokalerna och att man fått eller inte fått momsåterbäring på byggnadskostnaderna för projektet. **Ett revisorsutlåtande ska lämnas över alla projekt.***

Om de faktiska kostnaderna avviker från de kostnader ARA godkänt i delbeslutet är en grundläggande förutsättning för godtagbarheten att kostnaderna alltså kan bedömas vara skäliga på det sätt som avses i lagstiftningen. (Tilläggs-)kostnader för sådana åtgärder eller lösningar som inte har betraktats som ändamålsenliga i det skede när planerna och kostnaderna godkändes, godkänns inte heller i detta skede. Dessa kostnader ska då finansieras av fastighetsägaren så att de inte blir en kostnadspost som täcks med självkostnadshyran.

Följande konstateras om godtagbara kostnadsändringar och deras inverkan på justeringen av understöden:

1) Godtagbara kostnadsändringar som inte leder till ändring av understödsbeloppen

Dessa kostnadsändringar kan vara främst skäliga kostnader för nödvändiga och ändamålsenliga tilläggs- och ändringsarbeten som understödsmottagaren eller byggherren har godkänt av grundade orsaker. Till följd av dessa är de faktiska kostnaderna förenliga med

delbeslutet (ändringar mellan olika kostnadsposter) eller större än kostnaderna i delbeslutet.

2) Kostnadsändringar som leder till eller kan leda till ändring av understödsbeloppen

Ändringar av det här slaget begränsas till följande fall:

- a) de faktiska totala kostnaderna som uträknats som grund för understöden blir lägre än de kostnader som godkänts i delbeslutet
- b) betydande tilläggs- och ändringsarbeten i entreprenaderna som beror på tvingande och oförutsebara omständigheter
- c) kostnadsändringar som beror på statsmaktens lagstiftning (YSE 1998, 49 §)
- d) kostnadsändringar som beror på konkurs eller force majeure (YSE 1998, 50 §)
- e) de faktiska kostnaderna avviker som beräknat värde från tidigare presenterade kostnader under förutsättning att man kommit överens med ARA om detta förfarande i samband med att byggnadskostnaderna godkändes.

När det gäller justering av understöd konstateras följande:

- understödsbeloppet sänks ifall de faktiska kostnaderna är lägre än de som fastställdes i delbeslutet
- understödsbeloppet kan höjas bara av synnerligen vägande skäl
- räntestödsbeloppet kan höjas om:
 - de godkända kostnaderna har stigit väsentligt
 - det finns en annan särskild orsak att justera lånebeloppet. En sådan orsak kan vara t.ex. att tilläggsfinansieringen i praktiken inte kan skötas med lån från ett finansieringsinstitut (närmast bostadsrättshusobjekt) eller lånet måste på grund av projektets natur (bostadsobjekt för grupper med särskilda behov) vara så stort som möjligt.

Om ARA utgående från utredningen anser att det finns grunder för att ändra besluten om godkännande av planer, kostnader och understöd fattar ARA ett justeringsbeslut. När det gäller finansieringen kan ett justeringsbeslut innehålla ett meddelande om ändring av godkända understödsbelopp och/eller bara ett godkänt, justerat belopp av egna medel.

De olika parterna som deltar i byggande och ombyggnad ska vid behandlingen av kostnadsändringar samt vid rapporteringen om dessa till ARA beakta bestämmelserna i de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader, YSE 1998, samt god byggherre- och entreprenadsed.

Alla slutförda byggprojekt som finansierats av ARA publiceras i projektbanken ([Hankepankki](#)). Byggprojekten grundas i projektbanken under projekthandläggningen på ARA och basinformationen om projekten registreras automatiskt i systemet.

!

I det skede när slutredogörelsen ska lämnas får den som har hand om projektet en länk för engångsinloggning i projektbanken med e-post. Via länken ska de slutliga projektplanerna (i pdf-format) och minst ett foto på objektet laddas upp i systemet. Vidare ska en fritt formulerad presentation av projektet (max. 1 200 tecken) upprättas i systemet.