

**RAPPORT OM TJÄNSTER AV ALLMÄNT EKONOMISKT INTRESSE I ÅLAND  
I ENLIGHET MED ARTIKEL 8 I KOMMISSIONENS BESLUT 2005/842/EG**

**1. OFFENTLIGT SUBVENTIONERADE BOSTÄDER**

Landskapsregeringen beviljar stöd för att bygga hyresbostäder och för att upprätthålla den fastighetstekniska kvaliteten i dessa bostäder. Stöd beviljas huvudsakligen för investeringar i fast egendom. Stöden beviljas/har beviljats med hjälp av fyra stödregimer:

1. Bostadslån för produktion av hyresbostäder
2. Räntestöd för produktion av hyresbostäder
3. Stöd för ägare till bostäder med hyresbostadslån som har ekonomiska svårigheter
4. Borgen för nyproduktion av hyresbostäder

***1. Bostadslån för produktion av hyresbostäder***

Lånet kan beviljas för uppförande av hyresbostäder. Lånet kan beviljas oberoende av huvudmannens juridiska form, d.v.s. privatpersoner, aktiebolag, bostadsrättsföreningar och allmännyttiga samfund kan söka lån på lika grunder. Bostäderna hyrs ut åt allmänheten med prioritering på utsatta grupper på bostadsmarknaden såsom bostadslösa, handikappade, invandrare, barnfamiljer och äldre personer. Lånet beviljas med 35-45 års löptid till lägre ränta än marknadsröntorna. Under lånets löptid är huvudmannen skyldig att hålla bostäderna som hyresbostäder. Hyrorna är reglerade till en nivå som utgör självkostnadspris, i vilket ingår kostnader för en god driftekonomi, kapitalkostnader och en skälig avkastning på eget kapital. Hyresnivån bestäms av landskapsregeringen på ansökan av bostädernas ägare. På lån utgivna från 1999 framåt finns ingen hyresreglering (förutom en allmän stipulation om skäliga hyror), i praktiken har det visat sig att samma hyressättningsmodell används som om hyrorna skulle vara reglerade.

***2. Räntestöd för produktion av hyresbostäder***

Stödet beviljas på samma grunder som bostadslånen under pt.1 och är också villkorat på samma sätt som de bostadslån som utgivits efter 2002. Räntestödet utbetalas som halva räntan, dock så att kundens ränta alltid överstiger 2,0 % eller 2,5 % (beroende på när stödet är beviljat).

***3. Stöd för ägare till bostäder med hyresbostadslån som har ekonomiska svårigheter***

Stödet betalas till det fastighetsbolag som äger bostäderna för att undvika insolvens i bolaget. Stöd beviljas således enbart i verkliga extremfall där bolaget saknar likviditet och där det inte finns förutsättningar att ordna likviditetssituationen genom krediter från den öppna

kreditmarknaden. De bolag som erhållit stöd är belägna i skärgården där bostadsmarknaden tidvis kan vara extremt svag och även mycket varierande mellan öarna. En kommun eller privatperson med direktägda bostäder kan inte beviljas detta stöd eftersom likviditetsproblematiken inte uppstår på samma sätt. Stödet beviljas enbart bolag som är finansierade med landskapsregeringens lån och således underkastade de restriktioner som lagstiftningen föreskriver. Det är viktigt att i sammanhanget notera att på skärgårdsöarna finns inga andra typer av hyresbostäder än de som upprätthålls med finansieringslån från landskapsregeringen.

#### ***4. Borgen för nyproduktion av hyresbostäder***

Borgen för produktion av hyresbostäder har givits för lån som beviljats räntestöd (jfr pt.3). Borgen beviljas på 20 % av produktionsvärdet. Säkerheten för borgensförbindelsen är eninteckning i fastigheten med sekundär prioritet, men inom 95 % av marknadsvärdet. Ingen avgift debiteras.

De tjänsteproducenter som erhåller stöd kan erhålla stödet oberoende mottagarens juridiska status. Bland stödmottagarna återfinns således privatpersoner, aktiebolag, kommuner och ideella organisationer.

Stödet erhålls mot en förbindelse att upprätthålla bostäderna som hyresbostäder under en lång tidsperiod, 25 - 45 år beroende på stödform. Hyresbostäderna upplåts till boende enligt ändamålsprioritering, där sökandes bostadbehov granskas. De viktigaste målgrupperna är utsatta grupper på bostadsmarknaden såsom bostadslösa, handikappade, invandrare, barnfamiljer och äldre personer. Först efter att dessa gruppers behov tillgodosetts hyrs bostaden ut åt den övriga befolkningen.

Stödet erläggs enbart för kapitalkostnader i form av lån med låg ränta eller som räntestöd på lån upptagna på den öppna kreditmarknaden. Stödet utgår som en underränta i förhållande till krediter på öppna marknaden. Eftersom stödet följer den verkliga räntenivån och det befintliga kreditbeloppet är risken för överkompensation låg. I den mån en överkompensation uppstår är den av marginell karaktär som dessutom utjämnas över tiden genom att tjänsteproducenten inte beviljas höjda hyror. I den mån tjänsproducenten bryter mot stödets regler är denne tvungen att återbetala erhållet stöd med ränta för hela stödperioden. Den egentliga tjänsteproduktionens rörliga kostnader stöds således inte.

### **1.1 Hur har skyldigheten att tillhandahålla offentliga tjänster anförtratts tjänsteproducenten ?**

Tjänsten regleras enligt följande dokument:

- Landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion
- Landskapslag (1982:14) om stöd för bostadsproduktion
- Landskapslag (1982:13) om stöd för bostadsförbättring
- Landskapsregeringens beslut (17.1.2002/Nr 1 K22) om regler för beviljande av bostadslån till hyresbostäder, samt äldre motsvarande regler.
- Landskapsregeringens beslut (21.6.2007/Nr 5 K22) om regler för beviljande av räntestöd för produktion av nya hyresbostäder, bostadsrätter och för installation av hiss i befintligt bostadsbestånd, samt äldre motsvarande regler.

### **1.2 Den allmänna tjänstens karaktär (innehåll) och dess varaktighet**

Byggandet och upprätthållandet av ett bestånd med hyresbostäder på social grund.

Förutsättningarna för erhållande av stöd är reglerat i lag och underlydande regler. Värde av stödet kanaliseras till nytta för de boende. Stödet erhålls mot en förbindelse att upprätthålla bostäderna som hyresbostäder under en lång tidsperiod, 25 - 45 år beroende på stödform.

### **1.3 Berörda företag och verksamhetsområde**

Stöden kan beviljas alla sökande som fyller de allmänna kraven, där ett viktigt krav är en bedömning huruvida den sökande kan fullfölja sin åligganden under hela lånetiden. Stöden har en regionalpolitisk aspekt enligt lagstiftningen. Myndigheten strävar till att bevilja stöd så att bostäder uppförs med en god regional spridning inom hela landskapet.

### **1.4 Förekomst av exklusiva eller särskilda rättigheter**

Inga särskilda rättigheter beviljas utöver det att stödmottagare på områden med svag bostadsmarknad kan erhålla uppskov med betalningen av låneamorteringar, eller i exceptionella fall kapitalisering av lånets ränta.

### **1.5 Beskrivning över metoder för beräkning, kontroll och granskning av ersättningar**

Lånets eller räntestödslånets maxbelopp kan högst uppgå till 90 % (tidigare under tidigare perioder 95 %) av projektets totala kostnad. Om projektkostnaden understiger den ursprungliga budgeten minskas lånebeloppet, alternativt återkräves överbetald summa om lånet hunnit betalas ut.

### **1.6 Åtgärder för hindrande av överkompensation och ev. återbetalning av denna**

Beviljandet av stöd och dess storlek är reglerat i lag och underlydande regelverk och handläggs av en enda myndighet vilket gör att för stora stöd eller överkompensation inte i praktiken kan uppkomma.

### **1.7 Vilken vägledning har getts åt tjänsteproducenten?**

Stöden är normerade i skriftliga regelverk. Samtliga offentliga stöd kanaliseras via en enda myndighet vilket utesluter möjligheten till korssubventionering. Stödsystemet är uppbyggt så att överkompensation inte kan uppstå.

### **1.8 Hur kontrolleras tjänsteproducentens verksamhet?**

Mottagaren av stöd är skyldig att rapportera sina ekonomiska förhållanden varje år. Stödmottagaren är dessutom skyldig att på begäran lämna andra typer av uppgifter och även att medverka vid inspektioner. Kontrollarbetet utförs vanligen de tjänstemän inom förvaltningen som också har till

uppgift att handlägga stöden. Utöver de egna tjänstemännen kan granskning utföras av myndighetens revisorer.

### 1.9 Vilka är de viktigaste iakttagelserna vid kontrollerna?

Samtliga aktörer följer de uppställda reglerna, för perioden 2006-08 har inget fall av återkrav av stödmedel förekommit.

### 1.10 Uppgifterna skall bevaras under 10 år

Handlingarna uppbevaras *varaktigt* i myndighetens arkiv i enlighet med arkivlag (2004:13) för landskapet Åland.

### Statistiska uppgifter

	Antal stödmottagare		Underkategori (2.1 a-d)	Genomsnittligt stödbelopp	Årligt högsta belopp (till en enskild mottagare)	Sammanlagt stödbelopp
Lån till produktion av hyresbostäder	2006	54	2.1.b	22.200	454.400	1.134.000
	2007	55		23.300	456.800	1.213.000
	2008	56		22.700 (*	403.000 (* (#	1.205.000 (*
Räntestöd för produktion av hyresbostäder	2006	15	2.1.b	13.900	65.700	208.000
	2007	15		20.100	62.100	302.000
	2008	17		29.900**	80.000**	490.000**
Stöd för ägare till bostäder med hyresbostadslån som har ekonomiska svårigheter	2006	1	2.1.b	2.700	2.700	2.700
	2007	2		8.500	10.000	17.000
	2008	1		4.000	4.000	4.000
Borgen för nyproduktion av hyresbostäder	2006	3	2.1.b	3.780	6.200	11.300
	2007	3		3.700	6.200	11.100
	2008	4		9.900 (***	28.400 (***	39.500 (***

\* en uppskattad *underränta*, d.v.s. värdet av skillnaden mellan den debiterade räntan och räntan på finska statens benchmarklån

\*\* uppskattning

\*\*\* beräknat kalkylmässigt enligt en borgensavgift om 0,4 % på kapitalet

# noteras bör att den största enskilda mottagarens stöd är fördelat på ett stort antal bostadsprojekt som tillkommit under perioden 1978-2008.

Antalet bostäder som erhåller finansieringsstöd via systemen ovan uppgår till ca 1.730 st. med en bostadsyta om 89.000 m<sup>2</sup>, medelytan per bostad är således ca 51 m<sup>2</sup>. Av denna mängd utgör 325 bostäder serviceboende för äldre och 96 bostäder är avsedda för studerande.

Landskapsregeringens utestående lånesaldo 31.12.2007 var 65,6 miljoner euro, vilket utgör nästan 38.000 euro per bostad.

## **2. TRAFIK**

### **Flygtrafik**

Landskapsregeringen upprätthåller flygtrafik på linjen Mariehamn – Stockholm/Arlanda, enligt trafikplikt.

### **Färjetrafik**

Landskapsregeringen upprätthåller trafik på vissa linjer i den åländska skärgården. Trafiken sköts av privata entreprenörer, vilka upprätthåller trafik enligt av landskapsregeringen fastslagen turlista. Enligt ingåagna avtal behåller trafikidkarna inkomsterna från den trafik som bedrivs, samt erhåller ett månatligt stöd för den bedrivna trafiken.

### **Hur har skyldigheten att tillhandahålla offentliga tjänster anförtratts tjänsteproducenten.**

I de särskilda beslut som Ålands landskapsregering har fattat framgår att de företag vars anbud som antas ska genom avtal särskilt åläggas att i enlighet med gemenskapens rambestämmelser tillhandahålla en allmännyttig tjänst. Vidare räknas i beslutet upp att avtalen ska innehålla följande punkter:

1. Den exakta innebörden av skyldigheterna i samband med tillhandahållande av offentliga tjänster och skyldigheternas innebörd.
2. Det berörda företaget och det berörda området, vilket definieras av landskapsregeringen i detta beslut.
3. Exklusiva eller särskilda rättigheter som beviljats företaget.
4. Metoderna för att beräkna, kontrollera och se över ersättningen.
5. Åtgärder för att hindra och återbetala eventuell överkompensation.
6. Ersättningen/subventionen av den allmännyttiga tjänsten får inte vara större än vad som är nödvändigt för att täcka de kostnader som orsakats av fullgörandet av skyldigheterna i samband med tillhandahållande av offentliga tjänster med hänsyn till intäkterna i samband med detta och till en rimlig vinst för att fullgöra dessa skyldigheter.

Landskapsregeringen bedömer att subventionens storlek utgör skillnaden mellan en marknadsmässig hyra och den erbjudna högsta hyran. Med rimlig vinst avses en kapitalavkastning som i regel inte får vara högre än den genomsnittliga avkastningen i den berörda sektorn under de senaste åren. Vid varje avräkning rapporterar entreprenören statistik över utnyttjandet av den allmännyttiga tjänsten. Flygtrafiken sköts enligt trafikplikt och är upphandlad. Färjetrafiken är upphandlad och bedrivs enligt av landskapsregeringen fastslagen turlista.

## **3. SGEI-tjänster på vilka altmark kriterierna har tillämpats**

SGEI-tjänsten gäller att tillhandahålla allmänheten i skärgårdskommunerna Brändö och Kumlinge grundläggande bredbandsinfrastruktur genom utbyggnad av ett huvudsakligen fiberoptiskt stamnät med anslutningspunkt till fasta Åland. De berörda kommunerna har få invånare, låg befolkningstäthet och saknar fast vägförbindelse till fasta Åland. Tjänsten har inte bedömts kunna tillhandahållas av marknaden till en godtagbar omfattning eller kvalitet. Genom tjänsten tillskapas samma förutsättning för tele- och datatjänster i denna region som i övriga delar av Åland.