

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 1/2003 rd

Regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av aravalagen, 23 § aravabegränsningslagen och 39 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 10 juni 2003 en proposition med förslag till lagar om ändring av aravalagen, 23 § aravabegränsningslagen och 39 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 23/2003 rd) till miljöutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har grundlagsutskottet lämnat utlåtande (GrUU 5/2003 rd) om propositionen. Utlåtandet ingår som bilaga till betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Tiina Rautio, miljöministeriet
- kreditchef Harri Biström, Statskontoret
- förvaltningsdirektör Maija Rajakylä och aravaförvaltningschef Hannu Rossilahti, Statens bostadsfond
- ombudsman Timo Heinonen, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- sakkunnig Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund.

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås att aravalagen ändras så att amorteringarna och räntorna hädanefter kan tas ut antingen i form av annuiteter som nu eller separat. Närmare föreskrifter om amorteringarna och räntorna skall ingå i förordning. Avsikten är att vid sidan av annuiteterna bygga upp lånesystem med fasta amorteringar enligt utfästelsen i regeringsprogrammet.

Myndigheternas rätt att förrätta inspektion i bostäder med aravalån föreslås bli slopad i aravalagen och aravabegränsningslagen. Vidare föreslår regeringen att bestämmelserna i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samordnas med aravabestämmelserna.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt sedan de har blivit antagna och stadfästa.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Skäl som talar för lagförslagen

Utskottet anser det befogat att det vid sidan av annuiteterna införs en lånemodell med fasta amorteringar och att den årliga justeringen av annuiteterna sänks med 0,7 procentenheter. Genom reformen minskar kostnaderna för aravalån samtidigt som låntagarna får bättre möjligheter att förutse sina lånekostnader. Därmed förbättras villkoren för aravaproduktion, vilket enligt utskottet är en viktig synpunkt.

På senare år har det byggts färre aravabostäder än vad riksdagens produktionsmål hade tillåtit. Den största orsaken till den låga produktionen är att kostnaderna för aravalån är så höga, men också tomtbristen och de galopperande byggkostnaderna i tillväxtcentra har varit bidragande orsaker. Utskottets bedömning är att det kommer att behövas ytterligare åtgärder utöver de föreslagna ändringarna. Speciellt viktigt är det att priset på aravalån bevakas och att lånevillkoren i enlighet med regeringsprogrammet kontinuerligt är konkurrenskraftiga i relation till marknadsräntorna.

De höga kostnaderna för aravalån har inte bara lett till stagnerat bostadbyggande utan husbolagen har i många fall bytt ut sina aravalån mot banklån. I följd uppgick värdet av lånebytena till cirka 500 miljoner euro. Enligt vad utskottet har erfarenhet fortsätter bolagen att byta ut sina lån. Utskottet känner en viss oro för situationen eftersom husbolagen på sikt kan drabbas av en betydande ränterisk. I sista hand är det kommunerna som får ta konsekvenserna av risken eftersom de gått i borgen för lånen.

Bemyndigande att utfärda förordning

Enligt 17 § 3 mom. i det första lagförslaget, lagen om ändring av aravalagen, kan närmare bestämmelser om (1) ränta, amorteringar eller annuiteter på hyresbostadsaravalån, (2) betalningen och justeringen av dem, (3) nedsättning av dem av särskilda skäl och (4) om den fasta ränta

som tas ut innan den första annuiteten eller amorteringen aktualiseras, utfärdas genom förordning av statsrådet.

Det första bemyndigandet gäller bestämmelser om ränta, amorteringar och annuiteter över lag, framhåller grundlagsutskottet i sitt betänkande. Den öppna formuleringen täcker in all reglering av beloppen för dessa betalningar, säger grundlagsutskottet vidare. De allmänna kriterierna för bestämmelser om betalningar berör enligt grundlagsutskottet i hög grad skyldigheterna för en juridisk person som är aravalåntagare, eftersom 80 § 1 mom. i grundlagen föreskriver att bestämmelser i detta fall bara kan utfärdas genom lag. Lagförslaget måste därför ha tillräckligt exakta bestämmelser om hur beloppen för betalningarna bestäms för att lagförslaget skall kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av utlåtandet från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet att 17 § får ett nytt 3 mom. Momentet skall föreskriva att räntan för ett hyresbostadsaravalån skall vara skälig i relation till den ränta som allmänt tas ut på lån för liknande ändamål. Räntan och amorteringarna eller annuiteterna får inte resultera i oskäligt höga boendekostnader för de boende.

Enligt grundlagsutskottet är det tredje bemyndigandet problematiskt i det hänseendet att paragrafen tillåter att det direkt föreskrivs genom förordning om nedsättning av beloppen av särskilda skäl utan att lagen i övrigt har någon bestämmelse som tillåter att beloppet sätts ned. Grundlagsutskottet anser att formuleringen lämpligen kunde preciseras.

Med hänvisning till anmärkningen från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet att 17 § får ett nytt 4 mom. som tillåter att räntan och amorteringen eller annuiteten på ett hyresbostadsaravalån sätts ned av särskilda skäl. Ett särskilt skäl som kan nämnas som exempel i bestämmelsen är att boendeutgifterna är högre än de högsta boendeutgifter som avses i 7 § i lagen

om bostadsbidrag (408/1975), jfr också 34 § i aravaförordningen.

Det andra och det tredje bemyndigandet är enligt grundlagsutskottet acceptabla förutsatt att det första bemyndigandet ändras på det sätt som utskottet föreslår.

Grundlagsutskottet påpekar ytterligare att den gällande aravalagen har bemyndigandebestämmelser (åtminstone i 10 § 2 mom. och 11 § 3 mom.) som påminner om 17 § 3 mom. i lagförslaget. Det är viktigt att bemyndigandebestämmelserna utreds i konstitutionellt hänseende, anser grundlagsutskottet. Miljöutskottet omfattar grundlagsutskottets ståndpunkt.

När de nya momenten läggs till 17 § i det första lagförslaget utifrån utlåtandet från grundlagsutskottet blir 3 mom. i propositionen 5 mom. Samtidigt måste 5 mom. justeras tekniskt.

Tillsynsbestämmelserna

I utlåtandet lyfter grundlagsutskottet också fram tillsynsbestämmelserna. De ger vissa myndigheter rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till nödvändiga handlingar dels för tillsynen, dels för styrningen. Bestämmelsen motiveras över huvud taget inte i propositionen. Regleringen är så allmänt hållen och kommer eventuellt att ha en så omfattande tillämpning att den i sak rimmar illa med bestämmelserna om de grundläggande fri- och rättigheterna, påpekar grundlagsutskottet. Rätten att få information för styrningen måste strykas i lagförslaget, anser grundlagsutskottet. I annat fall kan lagen inte behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av utlåtandet från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet att rätten för de berör-

da myndigheterna att få sekretessbelagd information för sin styrning stryks i 36 § i det första lagförslaget, 23 § i det andra lagförslaget och 39 § i det tredje lagförslaget. Samtidigt bör stavfelen i 36 § i det första lagförslaget och 39 § i det tredje lagförslaget rättas.

Försäljning av aravaegendom

I samband med behandlingen av propositionen har utskottet uppmärksamgjorts på hur aravabegränsningslagen (1190/1993) tillämpas när aktieinnehavet i så kallade holdingbolag, bolag som äger aravahyreshusbolag, säljs. Enligt ett avgörande av högsta förvaltningsdomstolen (13.2.2003/244) berörs inte holdingbolag av aravabegränsningslagen. Det betyder att aravaegendom kan säljas utan begränsningar genom holdingbolag. Tanken med lagen är dock att aravaegendom skall säljas till kommunen eller en köpare som utses av kommunen och till högst det pris som lagen tillåter som ersättning vid överlåtelse.

Behovet av att se över lagen på denna punkt måste utredas så snart som möjligt. Utskottet föreslår ett uttalande om detta. (*Utskottets förslag till uttalande*).

Förslag till beslut

På grundval av det ovanstående föreslår miljöutskottet

att lagförslagen godkänns med ändringar (Utskottets ändringsförslag) och

att ett uttalande godkänns (Utskottets förslag till uttalande).

Utskottets ändringsförslag

1.

Lag
om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i aravalagen av den 12 december 1993 (1189/1993) 17, 18 och 36 §, av dessa lagrum 18 § sådan den lyder i lag 698/2001 samt 36 § sådan den lyder i lag 623/1999, som följer:

17 §

Återbetalning av hyresbostadsaravalån

(1 och 2 mom. som i RP)

Räntan för ett hyresbostadsaravalån skall vara skälig i relation till de räntor som allmänt tas ut på lån för liknande ändamål. Räntan och amorteringarna eller annuiteterna får inte resultera i oskäligt höga boendeutgifter för de boende. (Nytt)

Räntan och amorteringen eller annuiteten på ett hyresbostadsaravalån kan sättas ned, om den genomsnittliga hyran för ett hyreshus eller hyran för en hyresbostad är högre än de maximala boendeutgifter som avses i 7 § lagen om bostadsbidrag (408/1975) eller av något annat särskilt skäl. (Nytt)

Närmare bestämmelser om räntan och amorteringarna eller annuiteterna för ett hyresbostadsaravalån, om betalningen och justeringen av dem, om nedsättning av dem (*utesl.*) och om den fasta ränta som uppbärs innan den första annui-

teten eller amorteringen aktualiseras *utfärdas* genom (*utesl.*) förordning av statsrådet.

18 §

(Som i RP)

36 §

Tillsyn

Miljöministeriet, *statens bostadsfond*, *statskontoret* och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för (*utesl.*) tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

Ikraftträdelsebestämmelsen
(Som i RP)

2.

Lag

om ändring av 23 § aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 23 §, sådan den lyder i lag 623/1999, som följer:

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder

av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för (*utesl.*) tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

Ikraftträdelsebestämmelsen
(Som i RP)

3.

Lag

om ändring av 39 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 39 § som följer:

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, *statens bostadsfond*, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de

handlingar som behövs för (*utesl.*) tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

(2 mom. som i RP)

Ikraftträdelsebestämmelsen
(Som i RP)

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att regeringen utreder om aravabegränsningslagen (1190/1993) måste ses över när det gäller försäljning av aktieinnehav i hol-

dingbolag som äger aravahyreshus för att aravahyreshusen skall användas för det ändamål som finns inskrivet i aravalagen. De eventuella förslagen till lagändringarna bör lämnas till riksdagen så snart som möjligt.

Helsingfors den 12 juni 2003

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Satu Hassi /gröna
medl. Christina Gestrin /sv
Hanna-Leena Hemming /saml
Rakel Hiltunen /sd
Tuomo Hänninen /cent
Antti Kaikkonen /cent
Inkeri Kerola /cent

Kari Kärkkäinen /kd
Heikki A. Ollila /saml
Eero Reijonen /cent
Satu Taiveaho /sd
Ahti Vielma /saml
Pia Viitanen /sd
ers. Hannu Hoskonen /cent.

Sekreterare var

utskottsråd Salme Kandolin.