

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 10/2004 rd

Regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av aravalagen, aravabegräns- ningslagen och lagen om räntestöd för hyres- bostadslån och bostadsrättshuslån

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 5 maj 2004 en proposition med förslag till lagar om ändring av aravalagen, aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 79/2004 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Tiina Rautio, miljöministeriet
- kontaktchef Aija Tasa, Statskontoret
- överinspektör Markku Aho, Statens bostadsfond
- ombudsman Timo Heinonen, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- sakkunnig Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund
- generalsekreterare Anne Viita, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår en ändring av bestämmelserna om allmännyttighet i aravalagen samt i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Bostäder som befrias från begränsningarna för användning och överlåtelse ska framgent kunna säljas smidigare än förut också i sådana områden där det finns efterfrågan på hyresbostäder. Förbudet mot beroende av byggnadsfirmor upphävs. Begränsningarna i fråga om gottskrivning av inkomsterna utsträcks till att också omfatta bostadssamfund som ägs av kommuner och andra offentliga samfund. Försäkringsbolag ska inte längre beviljas aravalån eller räntestödslån, utan om de önskar producera

nya sociala hyres- eller bostadsrättshuslån, ska de också inrätta ett allmännyttigt samfund för ändamålet.

Dessutom föreslås tiden för begränsning av användning och överlåtelse i aravabegränsningslagen och lagen om räntestödslån för hyres- och bostadsrättshuslån ska förkortas från nuvarande 45 till 35 eller 40 år, beroende på när lånet för byggnaden har beviljats. Lagen innehåller bestämmelser om befrielse från begränsningarna för användning och överlåtelse.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter att de har blivit antagna och stadfästs.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning finner utskottet förslaget behövligt och lämpligt och tillstyrker lagförslaget utan ändringar.

Utskottet noterar att syftet med propositionen är att genomföra den allmännyttiga delen av regeringens bostadspolitiska program, m.a.o. att med hjälp av bestämmelser om allmännyttighet se till att samhällets stöd går till de boende. Samtidigt luckras bestämmelserna upp för att få i gång nyproduktion och för att garantera att befintliga bostäder fortsatt används för boende och förbättras. Bestämmelserna om allmännyttighet är nödvändiga för att statens bostadspolitiska mål ska kunna genomföras. Trots att läget på marknaden är gynnsamt och det uppstår fritt finansierade bostäder behövs det fortfarande att staten stöder säkra bostäder till skäliga priser för de mest behövande. Men det är fullt motiverat att bestämmelserna om allmännyttighet ändras på det sätt regeringen föreslår för att de också ska omfatta bostäder som ägs av kommuner och andra offentliga sammanslutningar. Med tanke på målen med systemet är det lämpligt att begränsningarna för gottskrivning av inkomsterna också gäller dem. Det kommer inte längre att krävas att ett allmännyttigt bostadssamfund ska vara oberoende av byggfirmor.

Förslaget att förkorta begränsningarna för användning och överlåtelse av hyresbostäder med arava- eller räntestödslån för att de bättre ska stämma överens med lånetiden är också motiverat på grund av uppdagade missförhållanden i praktiken.

Det är lämpligt med befrielse från begränsningar för användning och överlåtelse för att avhjälpa problemet med tomma bostäder inte minst i områden på tillbakagång. Befrielse ska kunna medges om det gynnar bostadsmarknaden i området eller förebygger att bostäder står tomma med de ekonomiska förluster detta medför. Statens bostadsfond föreslås i regel kunna medge

befrielse i områden där det inte finns någon efterfrågan på hyresbostäder. Men i områden med stor efterfrågan bör befrielse bara medges på särskilda grunder och de boendes villkor måste vägas in. Regeringen poängterar att befrielse inte bör medges om det försvagar de boendes boendetrygghet i väsentlig grad. Utskottet konstaterar att förslagen inte inverkar på de boendes villkor.

Det ska göras lättare att överlåta bostäder som befrias från begränsningar för användning och överlåtelse, och om det finns efterfrågan på bostäderna ska de också kunna säljas fritt. Ändringen är nödvändig för att problemet med tomma bostäder ska kunna avhjälpas och bostäderna hållas i skick. Bostädernas säkerhetsvärde förbättras genom ändringen och därmed blir det också lättare att utverka finansiering för saneringar. Det är viktigt att ändringens effekter för säkerhetsvärdet och intresset för att sanera gamla hus följs upp och att behovet av ännu större flexibilitet bedöms utifrån detta. I framtiden bör man ta större hänsyn till hur stort behov av bostäder den demografiska utvecklingen och samhällsutvecklingen över lag ger upphov till. Samtidigt gäller det att se till att bostäderna håller en viss standard och flexibelt kan användas för olika ändamål för att problem som de nuvarande inte ska uppstå.

Utskottet har kompletterat 3 och 16 § i lagförslag 2 och 17 § i lagförslag 3 med ikraftträdandebestämmelser.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår utskottet

att lagförslaget godkänns enligt regeringens proposition, men 3 § 3 mom. och 16 § 4 mom. 3 punkten i lagförslag 2 och 17 § 1 mom. i lagförslag 3 med följande ändringar (Utskottets ändringsförslag):

Utskottets ändringsförslag

Lagförslag 2

3 §

Begränsningstid

— — — — —
Om lånet har beviljats enligt aravalagen den 1 september 2004 eller därefter, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år efter lånet beviljades.
— — — — —

16 §

Befrielse från begränsningar

— — — — —
3) enligt aravalagen före den 1 september 2004 .
— — — — —

Lagförslag 3

17 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag eller som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. Om lånet har godkänts den 1 september 2004 eller senare, upphör begränsningarna dock då 40 år har flutit sedan lånet godkänts som räntestödslån (*begränsningstid för användning och överlåtelse*).
— — — — —

Helsingfors den 1 juni 2004

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Susanna Haapoja /cent
Rakel Hiltunen /sd
Tuomo Hänninen /cent
Antti Kaikkonen /cent
Inkeri Kerola /cent
Kari Kärkkäinen /kd

Mikaela Nylander /sv
Heikki A. Ollila /saml
Säde Tahvanainen /sd
Satu Taiveaho /sd
Unto Valpas /vänst
Ahti Vielma /saml
Pia Viitanen /sd.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.