

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 2/2002 rd

Regeringens proposition med förslag till lagstiftning om ett system med delägarbostäder med räntestöd

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 7 december 2001 en proposition med förslag till lagstiftning om ett system med delägarbostäder med räntestöd (RP 221/2001 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Tiina Honkanen och utvecklingsdirektör Markku Tahvanainen, miljöministeriet
- lagstiftningsråd Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet

- konsultative tjänstemannen Pekka Pelkonen, finansministeriet
- direktör Jarmo Lindén och förvaltningsdirektör Maija Rajakylä, Statens bostadsfond
- verkställande direktör Matti Sarnela och direktör Riitta Salo, Sato-yhtymä Oyj
- koncerndirektör Ben Grass, VVO-yhtymä Oyj
- verksamhetsledare Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- verkställande direktör Seppo Suonpää, Etelä-Suomen YH-Rakennuttajaosuuskunta
- sakkunnige Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund
- organisationssekreterare Ilpo Eerola, Vuokralaisten Keskusliitto.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår en ny lag om systemet med delägarbostäder. Lagen skall gälla delägarbostäder som finansieras med lån med statligt räntestöd, inte bostäder med fri finansiering.

Enligt lagen är en delägarbostad en bostad, där den boende i första fasen köper en minoritetsandel av de aktier som ger rätt att besitta bostaden. Besittningen av bostaden skall till en början basera sig på ett hyresavtal. Den boende skall också under hyrestiden ha rätt att köpa tilläggsandelar i de aktier som ger rätt att besitta bostaden. När bostaden har använts som hyres-

bostad minst fem år skall den boende ha rätt att lösa in den återstående andelen aktier som ger rätt att besitta bostaden mot en köpesumma som bestäms utifrån bostadens ursprungliga anskaffningsvärde. Därefter motsvarar bostaden en vanlig bostad i ett bostadsaktiebolag. Staten betalar med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) räntestöd för byggande av delägarbostadshus under den tid då besittningen av bostaden baserar sig på ett hyresförhållande. Villkoren för räntestöd bestäms närmare genom förordning.

I propositionen ingår förslag till ändringar i tre lagar. Lagarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2002.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Faktorer som talar för propositionen

Av de orsaker som nämns i propositionen och med stöd av erhållen utredning finner utskottet den nya lagstiftningen om systemet med delägarbostäder behövligt och tillstyrker därmed lagförslagen.

Delägarbostäder har hittills byggts både med samhällsstödda räntestödslån och helt fri finansiering. Systemen har dock inte haft någon rättslig grund, utan bostadsproducenterna har skapat sitt eget avtalsbaserade system. Dessa system har i sin tur konstaterats skilja sig från varandra och bereda problem bland annat med tanke på de boendes boendetrygghet. Utskottet omfattar regeringens syn att procedurbestämmelserna inom produktionen av delägarbostäder bör vara enhetliga och boenderätten tryggad, om samhället skall skjuta till medel för produktionen.

Det är nödvändigt med en lagstiftning om delägarboende också därför att den reviderade räntestödslagstiftningen, som trädde i kraft i början av 2002, inte längre möjliggör byggande av delägarbostäder med räntestödslån.

Avsikten med regeringens förslag till ny delägarlagstiftning är att bostäder skall produceras för sådana bostadsbehövande som inte har möjlighet att direkt köpa en ägarbostad, men som har inkomster som gör att det inte ryms inom ramen för inkomstgränserna för en social hyresbostad. Avsikten är också att öka bostadsproduktionen på områden där det är brist på bostäder. Miljöutskottet har i flera sammanhang (bl.a. MiUU 9/1997 rd, MiUU 9/2000 rd) framhållit att det behövs bostäder till skäliga priser på marknaden också för s.k. marginalfall. Bristen på bostäder till skäliga priser har redan länge försvårat tillgången på arbetskraft i tillväxtcentren. Utskottet noterar med tillfredsställelse att lagstift-

ningen nu ses över med tanke på denna boendegrupp. Samtidigt understryker utskottet att regeringen också i övrigt bör vara effektiv i sin bostadspolitiska strategi, där en av hörnstenarna är att avskaffa bostadsbristen i tillväxtcentren och ta sig an problemen med tomma bostäder i kommuner med flyttningsförlust.

Risker med produktionen av delägarbostäder

Räntestödslån för delägarbostäder kunde beviljas kommuner och allmännyttiga sammanslutningar. Vissa sammanslutningar har uppmärksamgjort utskottet på de risker som byggande av delägarbostäder på villkoren i den nya lagstiftningen innebär. Riskerna hänger samman med valet av boende, gottskrivningen av avkastningen och försäljningen av bostäder som inte blivit inlösta. Riskerna har bedömts minska intresset för att låta bygga delägarbostäder.

I valet av boende till delägarbostäder tillämpas enligt förslaget samma inkomstgränser som i fråga om räntestödslån för ägarbostäder. Det har påpekats för utskottet att om de boende väljs på sociala grunder blir det svårare att hitta boende och de boende är mindre benägna att lösa in bostäderna.

Utskottet framhåller att delägarbostäderna är avsedda för dem som på grund av sina inkomster inte omedelbart kan skaffa sig en egen bostad. För att detta mål skall nås och det statliga räntestödet komma de mest behövande till del, är det all orsak att välja de boende till delägarbostäderna på sociala grunder.

På gottskrivning av avkastningen tillämpas enligt förslaget bestämmelserna i den gällande räntestödslagstiftningen. Det har framhållits för utskottet att bestämmelserna är alltför begränsande. En allmännyttig producent av delägarbostäder kommer inte att kunna gottskriva sina ägare med den eventuella avkastningen på bostä-

derna i det fall att en minoritetsdelägare löser in sin bostad, utan avkastningen blir kvar hos den allmännyttiga sammanslutningen. Därför föreslås det att avkastningen i ett sådant fall skall kunna gottskrivas utan begränsningar.

Utskottet konstaterar att ett allmännyttigt bostadssamfund enligt 24 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån inte får gottskriva sin ägare med annat än den skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet. Genom förordning föreskrivs att den skäligen avkastningen är 8 procent. Med ett allmännyttigt bostadssamfund avses ett block som består av alla de bolag i en koncern som är namngivna eller som äger bostäder med aravalån eller räntestödslån. Gottskrivningen av avkastningen begränsas därmed inte enligt bostad eller hus och inte ens enligt bolag inom en koncern. Gottskriven avkastning kan bildas också av eventuella vinster på försäljning av ägarbostäder. Enligt vad utskottet har erfart har avkastningsprocenten bestämts med beaktande av riskerna med den räntestödda bostadsproduktionen. Därför menar utskottet att bestämmelserna om gottskrivning av avkastningen bör stå kvar oförändrade också i systemet med delägarbostäder, eftersom det är fråga om statligt stödd produktion.

Vad gäller *bostäder som inte blivit inlösta* utgår förslaget från att majoritetsdelägaren måste lösa in minoritetsandelen i en bostad, om det inte går att hitta en ny delägare för bostaden inom tre månader. En majoritetsdelägare kan hyra ut eller sälja en bostad som han fått i sin ägo när Statens bostadsfond har beviljat befrielse från begränsningar i användningen.

Det har påpekats för utskottet att om bostäder som inte blir inlösta hyrs ut, uppstår s.k. blandade hus, som kan medföra vissa risker bl.a. för uthyrningen och administrationen. Därför bör bostäder som inte blivit inlösta fritt kunna säljas vidare. Förfarandet med att anhålla om befrielse från begränsningar hos Statens bostadsfond är besvärligt och fondens prövningsrätt i den föreslagna bestämmelsen lämnar rum för tolkningar.

Utskottet konstaterar att meningen med ansökan om befrielse hos bostadsfonden är att säker-

ställa tillgången till delägarbostäder med räntestöd för boende som väljs på sociala grunder så länge det finns efterfrågan. Men utskottet menar att befrielseproceduren är alltför byråkratisk med hänsyn till bestämmelsens syfte. Det bör räcka med att majoritetsägaren anmäler för bostadsfonden sitt intresse för att fritt sälja en bostad som inte blivit inlöst. Utifrån anmälan kunde fonden övervaka att brott mot bestämmelserna inte sker. Utskottet föreslår att 17 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån kompletteras med ett nytt 4 mom. om anmälningsplikt och befrielse från begränsningar. Samtidigt måste förfarandet med ansökan om befrielse i 18 § 2 mom. strykas.

Trots uppskattade risker anser utskottet att den föreslagna lagstiftningen behövs, men konstaterar samtidigt att sannolikheten för att riskerna skall realiseras i långa stycken beror på konjunkturerna. På det hela taget är det motiverat att nya alternativ tas fram i den samhällsstödda bostadsproduktionen. Ett brett utbud ökar de individuella valmöjligheterna och tillåter att bostadsproduktionen hålls i gång till exempel när den fritt finansierade produktionen minskar.

Enligt erhållen utredning har det på senare tid skett en klar uppbromsning i produktionen av ägarbostäder. Därmed finns det just nu en beställning för delägarbostäder med räntestöd. På detta tyder också antalet ansökningar om räntestödslån för delägarbostäder som lämnats in till statens bostadsfond, dvs. omkring 600.

De boendes rättsskydd

Under ärendets behandling har utskottet ytterligare uppmärksamgjorts på en punkt i motiveringen som behandlar de boendes rättigheter när de är delägare respektive minoritetsägare. De boende skulle inte direkt med stöd av lagen kunna inverka på vare sig husbolagets underhåll eller renoveringar i det. Delägarnas och minoritetsägarnas ställning kan dock förbättras genom bestämmelser i avtal och bolagsordningen. I motiveringen framhålls att byggherresammanslutningarna och myndigheterna har skäl att fästa särskild uppmärksamhet vid detta.

Miljöutskottet understryker att de boendes rättsskydd absolut bör värnas. Det menar att miljöministeriet bör meddela närmare anvisningar om detta.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan sagda anför miljöutskottet

att det första och tredje lagförslaget godkänns utan ändringar och

att det andra lagförslaget godkänns sålydande (Utskottets ändringsförslag):

Utskottets ändringsförslag

2.

Lag

om ändring av 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) 13 § 2 mom. och
fogas till 14 § ett nytt 6 mom., till 15 § ett nytt 6 mom., till 17 § ett nytt 3 och 4 mom., (utesl.) och till 24 § ett nytt 2 mom. som följer:

13—15 §
(Som i RP)

17 §

Begränsningstid

— — — — —
(3 mom. som i RP)

Om det i huset finns eller har funnits delägarbostäder enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias trots bestämmelserna i 1 mom. en sådan bostad från begränsningarna, om det inte

går att finna någon som löser in bostaden i enlighet med nämnda lag och om majoritetsägaren anmäler detta till Statens bostadsfond. (Nytt)

18 §
(Utesl.)

24 §
(Som i RP)

Ikraftträdelsebestämmelsen
(Som i RP)

Helsingfors den 8 mars 2002

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Tytti Isohookana-Asunmaa /cent
medl. Mikko Elo /sd
Rakel Hiltunen /sd
Anne Holmlund /saml
Tarja Kautto /sd
Kari Kärkkäinen /kd

Hanna Markkula-Kivisilta /saml
Rauha-Maria Mertjärvi /gröna
Säde Tahvanainen /sd
Hannu Takkula /cent
Pia Viitanen /sd
Pekka Vilkuna /cent.

Sekreterare var

utskottsråd Salme Kandolin.