

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 3/2005 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder som finansierade med räntestödslån för hyresbostäder

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 9 november 2004 en proposition med förslag till lag om befrielse från användningsbegränsningar gäller bostäder som finansierade med räntestödslån för hyresbostäder (RP 229/2004 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringsråd Liisa Linna-Angelvuori, miljöministeriet
- överinspektör Markku Aho, Statens bostadsfond
- ombudsman Timo Heinonen, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- disponent Kari Manninen, Isännöitsijätoimisto Jyväskylän Kiinteistöpaletti Oy
- placeringsdirektör Tuula Entelä, Sato-koncernen Oy
- verkställande direktör Aulis Raappana, TA-Yhtymä Oy.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår en lag som gör det möjligt för kommunen att bevilja tillstånd att använda en bostad som finansierats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån för annat ändamål än boende och Statens bostadsfond att befria bostäder från de begränsningar som gäller deras användning. Om det är fråga om en delägarbostad som finansierats med ett hyresbostadslån, kan

ägaren till majoritetsandelen och den boende komma överens om att den boende löser in bostaden till ägarbostad efter att minst fem år har förflutit sedan den första posten av räntestödslånet lyfts.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt sedan den har antagits och blivit stadfäst.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning finner utskottet propositionen behövlig och lämplig. Utskottet tillstyrker lagförslaget, men med följande ändringar och anmärkningar.

Utskottet välkomnar förslaget såtillvida att kommunen av särskilda skäl kan bevilja tillstånd att använda ett litet antal bostäder för annat ändamål än boende och att Statens bostadsfond på villkor som den bestämmer helt eller delvis kan bevilja befrielse från användningsbegränsningar, om detta får bostadsmarknaden i området att fungera bättre eller förhindrar att bostäder står tomma eller av annan särskild anledning. Genom ändringen kommer samma principer att gälla för räntestödsobjekt som finansierats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) som genom aravasyttemet och det räntestödssystem som trädde i kraft i början av 2002. Ändringen tillför större flexibilitet och anpassningsbarhet till läget på bostadsmarknaden.

Under 1993—2001 finansierades inte bara egentliga hyresbostäder utan också delägarbostäder med räntestödslån för hyresbostäder. Dessa delägarbostäder ska användas som hyresbostäder antingen 10 eller 20 år innan den boende tillåts lösa in bostaden helt.

Utskottet omfattar ändringsförslaget i propositionen som går ut på att avtal ska kunna träffas om inlösning när bostaden varit i hyresbruk i fem år. År 2002 fick vi en lag om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002). Enligt den kan den boende och majoritetsägaren komma överens om inlösning av bostaden när minst fem år har gått sedan lånet godkändes som räntestödslån. Men den lagen gäller bara nya avtalsförhållanden och kan följaktligen inte tillämpas på bostäder som godkänts för finansiering genom räntestödslån innan lagen trädde i kraft. Genom propositionen vill regeringen nu snabba upp inlösningsförfarandet också i fråga om gamla bostäder finansierade med räntestödslån. Enligt förslaget kan den boende och ägaren till majoritetsandelen komma

överens om att den boende får lösa in sin med räntestödslån finansierade delägarbostad redan då minst fem år har förflutit sedan den första posten av räntestödslånet lyftes.

Det går att lösa in bostaden före den överenskomna tidpunkten, men bara om parterna når överenskommelse. Inlösningspriset regleras inte heller utan parterna får fritt komma överens om det. Utskottet understryker att det genom vanlig lagstiftning inte i efterhand går att rucka på delägarförhållanden som uteslutande bygger på privaträttsliga avtal. Å andra sidan leder lagförslaget på intet sätt till sämre villkor för någondera avtalsparten, eftersom det ursprungliga avtalet förblir i kraft om samförstånd inte uppnås om inlösningen. Syftet med lagförslaget är framför allt att öka avtalsfriheten, inte införa skyldigheter. Ändringen är ett steg mot likabehandling av de boende, när alla ges möjligheten att förhandla om inlösning efter en hyrestid på fem år.

Utskottet har uppmärksamgjorts på att det uppstår extra kostnader och eventuellt också andra problem när finansieringsavtalen ändras. Utskottet slår fast att den del av räntestödslånet som gäller en delägarbostad måste betalas tillbaka om bostaden blir inlöst enligt den föreslagna lagen, för att en del av bostadsaktiebolagets skulder inte ska hänga kvar och belasta den bostad den boende betalt fullt ut. Dessutom befrias staten från sitt borgensansvar för bostaden.

Det finns fall då räntestödslånet eller en del av det helt enkelt inte kan betalas tillbaka i förtid, eller om det är möjligt så drar det med sig kostnader. Därför måste ägaren till majoritetsandelen alltid först diskutera med långivaren om möjligheterna att betala tillbaka lånet och om villkoren för det innan avtal ingås med ägaren till minoritetsandelen om inlösen av den återstående andelen av bostaden. Då kan eventuella kostnader beaktas när förhandlingar förs om inlösningsvillkoren. Det har påpekats för utskottet att formuleringen i 5 § lämnar rum för tolkning. Med hänvisning till det ovan sagda vill utskottet poängtera att meningen inte är att banken ska åläggas att i strid med det ursprungliga låneavta-

let och mot sin egen vilja ta emot förtida låneåterbetalningar utan att få ersättning för eventuella förluster och kostnader. För att lydelsen i 5 § inte ska ge upphov till feltolkningar föreslår utskottet att paragrafen omformuleras för att syftet med bestämmelsen ska framgå tydligare.

Det har också uttryckts farhågor för att ett lån exempelvis från Kommunfinans Abp eventuellt måste betalas tillbaka till fullt belopp trots att en del av bostäderna inte blir inlösta. Farhågan är helt obefogad, menar utskottet, eftersom ett bostadsbolag förblir ett s.k. allmännyttigt bostadsbolag så länge som någon av bostäderna är delägarbostad.

Utskottet vill i detta sammanhang påpeka att arava- och räntestödslagstiftningen utgör ett ytterst svåröverskådligt paket av den anledningen att vi på en och samma gång har arrangemang med olika villkor för bostäder som finansierats vid olika tidpunkter för att gamla avtal inte kan ändras eller upphävas genom lagar som tillkommit i vanlig lagstiftningsordning. Framöver gäller det att försöka finna lagstiftningslösningar som resulterar i ett så enkelt och begripligt system som möjligt, framhåller utskottet.

Helsingfors den 17 mars 2005

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Susanna Haapoja /cent
Tuomo Hänninen /cent
Inkeri Kerola /cent
Kari Kärkkäinen /kd
Jouko Laxell /saml
Eero Reijonen /cent

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet

att lagförslaget godkänns enligt propositionen men 5 § med ändringar (Utskottets ändringsförslag).

Utskottets ändringsförslag

5 §

Återbetalning av räntestödslån

För att befrielse skall kunna beviljas från begränsningarna krävs också att av det lån som godkänts som räntestödslån återbetalas en del som motsvarar den bostad som befrias från begränsningarna eller det hus som befrias från begränsningarna (utesl.).

Unto Valpas /vänst
Ahti Vielma /saml
ers. Esko Ahonen /cent
Toimi Kankaanniemi /kd
Mikko Kuoppa /vänst
Leena Rauhala /kd
Oras Tynkkynen /gröna.