

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 6/2009 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyres- bostadslån och bostadsrättshuslån

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 9 juni 2009 en proposition med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 89/2009 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Anu Gentz, miljöministeriet
- budgetråd Pekka Pelkonen, finansministeriet

- direktör Jarmo Lindén, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- förvaltningsdirektör Markku Nyssölä, Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå ATT
- sakkunnig Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund
- chef för bostadssektorn, direktör Aija Tasa, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- organisations- och utbildningschef Ilpo Eerola, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

Dessutom har skriftligt utlåtande lämnats av Avara Suomi Oy.

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras så att det blir möjligt att producera bostadsaktiebolagshus med räntestöd för hyresbostäder. Hyresgästen ska ha rätt att lösa in bostaden. Systemet har tillämpats på aravahyresbostäder, och nu föreslås det att modellen tas i bruk också inom det räntestödssystem som motsvarar aravälånesystemet. Rätten till inlösen avses inte gälla det befintliga beståndet av räntestödshyresbostäder.

Syftet med propositionen är att möjliggöra produktion av i synnerhet inlösbara hyressmå-

hus i bostadsaktiebolagsform. En ägare som inleder ett hyreshusprojekt ska kunna välja mellan att producera antingen objekt som får lösas in eller vanliga hyresbostäder utan inlösenrätt. Inlösen föreslås vara möjlig när två år har förflutit från det att hyresbostäderna togs i bruk. Vidare föreslås att inlösningspriset ska bestämmas utifrån byggkostnaderna justerade med byggnadskostnadsindex plus producentens provision på två procent.

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Med hänvisning till propositionens motivering och annan utredning anser utskottet att propositionen är behövlig och lämplig. Utskottet tillstyrker lagförslaget utan ändringar men med följande anmärkningar.

Propositionen bygger på regeringens bostadspolitiska åtgärdsprogram och syftar till att öka hyresbostadsproduktionen och sänka tröskeln för ägarboende. Hyresgästen förväntas inte betala någon ingångsinsats som vid ägarboende, och det ställs inga krav på kortaste eller längsta tid för hyresboende, utan det ska gå att lösa in bostaden när som helst två år efter det att hyresbostaden togs i besittning. Att producera bostäder med inlösenrätt anses vara en bra extra chans inte minst för kranskommuner runt tillväxtcentra att axla sin del av ansvaret för att tillgodose efterfrågan på hyresbostäder. I kranskommunerna finns det typiskt efterfrågan på småhusproduktion och systemet kan samtidigt bidra till större variation i den sociala bostadsproduktionen.

Utskottet noterar att finanskrisen har minskat bostadsbyggandet i betydande grad samtidigt som villkoren för bostadsproduktion med statligt stöd har förbättrats. För att motverka att bostadsområden differentieras bör den statligt stödda bostadsproduktionen vara så varierad som möjligt och tillgodose olika befolkningsgruppers behov. Hur som helst behöver bostadspolitikerna i sin helhet fortsatt bevakas för att garantera att det råder balans på bostadsmarknaden och för att hindra att stödet ger utslag i priserna till exempel vid förhandlat förfarande.

För att trygga hyresbostadsproduktionen är det tillrådligt att försöka bredda den så att det vid sidan av hyresbostadsproduktion i traditionell mening också finns tillgång till andra modeller. Någonstans mittemellan hyres- och ägarboende placerar sig ägar- och besittningsformer som bostadsrättsbostäder, Hitas-ägarbostäder, delägarbostäder, bostäder producerade enligt en mellanmodell utifrån avsiktsförklaringen för Helsingforsregionen, som har breddat bostadsutbudet

och som det ställs stora förväntningar på inför framtiden. Mellanmodellen anses lämpa sig bra i områden där planeringen tar sikte på en varierad invånarstruktur.

Knäckfrågan med inlösningsmodellen är så vitt utskottet kan se hur man ska ordna förvaltningen av s.k. blandhus som uppstår för kortare eller längre tider. Det finns ingen klar uppfattning om hur förvaltningen av blandhus löper rent generellt. I aravahyreshus som redan nu medger inlösen har möjligheten att lösa in bostäder använts i ganska liten utsträckning och i praktiken har inlösningarna i långa stycken koncentrerats till samma objekt. Systemet ser ut att fungera bäst i hus där så många som möjligt löser in sin bostad och målet är att bli ett vanligt bostadsaktiebolag. Regeringen hänvisar de facto till bestämmelserna om delning i propositionen om ny lagstiftning om bostadsaktiebolag (RP 24/2009 rd) som ska underlätta förvaltningen av blandhusbolag i småhus, om de bostäder som kan lösas in genom delning kan knoppas av till ett separat bolag eller en separat fastighet utanför bolaget. De som löser in sina bostäder måste informeras om överlåtelseskattepåföljderna vid ett sådant alternativ.

Propositionens inlösenmodell har ansetts väcka intresse i små objekt där förvaltningen av blandhus inte förväntas bereda oöverstigliga problem och där möjligheten att alla bostäder blir inlösta kanske realiseras oftare. Den föreslagna provisionen på två procent på byggkostnaderna som avses som ersättning för kostnaderna för att förvalta blandhus kommer förhoppningsvis också att öka intresset för att få i gång projekt. Å andra sidan anses blandhus rentav socialt önskvärda för att förebygga segregering. Det är nödvändigt att hålla ett öga på eventuella problem med förvaltningen av blandhus och i förekommande fall åtgärda dem genom lagstiftning.

För att om möjligt förebygga besvär med förvaltningen av blandhus har det föreslagits att kriterierna för val av boende ska kompletteras med intresse för inlösning eller betalningsförmå-

ga, alltså inkomster. Utskottet tycker inte att reglerna för val av boende ska ändras för att förkorta tiden för blandhusförvaltning, eftersom det står i strid med de ultimata målen för valet av boende. En ändring av kriterierna är inte heller någon garanti för att hyresgästerna har möjlighet att lösa in sina bostäder i framtiden och därmed skulle ändringen inte uppnå önskad effekt. I valet av boende måste man alltså fortsatt prioritera bostadslösa och andra som är i brådskande behov av bostad och hushåll med de minsta medlen och lägsta inkomsterna. Lagen medger undantag från den här prioritetsordningen i enskilda fall, om det är motiverat med hänsyn till det sökande hushållets särskilda förhållanden, hy-

resbostadssituationen på orten eller boendestrukturen i hyreshus eller bostadsområden. Bostadsbehov, förmögenhet och inkomster är i princip jämbördiga kriterier när sökande ställs i prioritetsordning och denna prioritetsordning ska bedömas med hänsyn till urvalskriterierna som helhet. Det betyder att kriterierna för val av boende står kvar oförändrade.

Förslag till beslut

Miljöutskottet föreslår

att lagförslaget godkänns utan ändringar.

Helsingfors den 13 oktober 2009

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Susanna Huovinen /sd
vordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Christina Gestrin /sv
Timo Heinonen /saml
Timo Kaunisto /cent
Timo Korhonen /cent
Merja Kuusisto /sd
Tapani Mäkinen /saml

Sanna Perkiö /saml
Janne Seurujärvi /cent (delvis)
Tarja Tallqvist /kd
Oras Tynkkynen /gröna
Pauliina Viitamies /sd
Anne-Mari Virolainen /saml
ers. Timo Juurikkala /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.