

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrätts-huslån, aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder ändras. Syftet med propositionen är att för att stödja byggande, anskaffning och ombyggnad av till skäligt pris tillhandahållna hyres- och bostadsrättsbostäder, vilka är avsedda för sådana boende som valts på sociala grunder, utveckla det räntestödssystem som grundar sig på den förstnämnda lagen, så att stödssystemet fungerar effektivare än för närvarande, balansen mellan det stöd som staten betalar och begränsningarna för användningen av de understödda bostäderna är bättre och stödssystemet uppmuntrar byggherrarna att producera mer hyres- och bostadsrättsbostäder till skäligt pris än för närvarande. Genom propositionen uppnås målet att öka byggandet av bostäder. Målet ingår i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Dessutom genomförs den skrivning i regeringsprogrammet enligt vilken finansieringen av bostadsrättssystemet ska reformeras.

För räntestödslåntagare förbättras låne- och stödvillkoren för räntestödslån genom att låneamorteringsprogrammet för nya räntestödslån ändras så att amorteringarna blir större i början av programmet jämfört med nuläget och möjligheterna till extra låneamorteringar ökas såväl vid nya som befintliga räntestödslån. På detta sätt blir återbetalningen av lånet periodiserad enligt byggnadens livscykel, utvecklingen av hyrorna och bruksvederlagen blir jämnare och finansieringen av ombyggnadsåtgärder blir enklare, eftersom bygglånet till stor del är återbetalt då byggnadens ålder förutsätter ombyggnad. Samtidigt förbjuds avsättning i hyrorna och bruksvederlagen för framtida reparationer och maximibeloppet för den ränta som i hyrorna tas ut för låntagarnas självfinansieringsandel höjs från fyra till sex procent. Detta gäller endast objekt som finansieras med räntestödslån efter lagens ikraftträdande. Till följd av ändringarna kan låntagarna samla tillräckligt med egna medel för ny bostadsproduktion som finansieras med räntestödslån och för reparation av de befintliga bostadsobjekten.

I fortsättningen kan låntagaren vid sidan av räntestödslån med fasta amorteringar välja en form av indexbundet räntestödslån som liknar annuitetslån där lånebetalningen omfattar både den ränta som ska betalas och amorteringen av lånet. En låneform av detta slag leder till en jämnare hyresutveckling och ett lånekapital som minskar snabbare än vad ett lån med fasta amorteringar leder till. Förutsättningarna för godkännande av räntestödslån avsedda för anskaffning av hyresbostäder blir mindre strikta genom att räntestödslån också kan godkännas i tillväxtcentrum och på lika villkor för kommuner och privata aktörer. Låne- och stödvillkoren för räntestödslån ska förenhetligas så att den maximala låneandelen av räntestödslån avsedda för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder och för ombyggnad av bostadsrättsbostäder höjs till 95 procent av de godkända kostnaderna för projektet. Samtidigt sänks permanent den del av självrisikandelen av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala och betalningstiden för räntestödet förlängs i alla typer av räntestödslån. På detta sätt motsvarar villkoren för det stöd som staten betalar bättre de begränsningar som gäller för användningen av bostäder som understöds.

De myndighetsförfaranden som hänger samman med räntestödssystemet förenklas jämfört med nuläget. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska i stället för kommunen ge tillstånd att ändra användningsändamålet för hyresbostäder som beviljats räntestödslån till något annat än bostadsbruk. Bestämmelserna om överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestödslån förenklas, och övervakningen av stödssystemet ef-

RP 12/2018 rd

fektiviseras genom att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret ges rätt att trots sekretessbestämmelserna på begäran få uppgifter om räntestödslåntagare från andra myndigheter.

Många av de närmare bestämmelserna om låne- och stöd villkor för räntestödslån finns i en statsrådsförordning som utfärdats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Därför genomförs många av de ovan beskrivna ändringarna genom ändring av den förordningen. Av de ovan nämnda förslagen ska de ändringar som gäller ändring av bostäders användningsändamål, överlåtelse av bostäder och bostäders överlåtelsepris samt myndigheternas rätt att få uppgifter också gälla tidigare beviljade aravalån och bostäder som finansierats genom lånen. Till denna del ska ändringarna göras i aravabegränsningslagen. Förbudet mot avsättning för framtida reparationer genom de bruksvederlag som de boende betalar genomförs genom att ändra lagen om bostadsrättsbostäder.

Lagarna avses träda i kraft den 1 juli 2018.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	3
ALLMÅN MOTIVERING	5
1 NULÄGE	5
1.1 Lagstiftning och praxis.....	5
Räntestödslån för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder	5
Villkor för godkännande av och stöd för räntestödslån.....	6
1.2 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet och i EU.....	9
Social bostadsproduktion i vissa andra västeuropeiska länder.....	9
Effekterna av EU-rätten på stöden för nationell bostadsproduktion	10
1.3 Nuläge.....	11
Statligt understödd hyres- och bostadsrättsbostadsproduktion.....	11
Räntestödssystemets funktion och utvecklingsbehov	13
2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN.....	16
2.1 Målsättning	16
2.2 Alternativ	18
2.3 De viktigaste förslagen.....	21
3 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	25
3.1 Ekonomiska konsekvenser.....	25
Konsekvenser för den offentliga ekonomin	25
Konsekvenser för hyres- och bostadsrättshussamfund.....	28
Konsekvenser för de boende	32
3.2 Konsekvenser för myndigheterna	33
3.3 Konsekvenser för miljön.....	34
3.4 Samhällskonsekvenser	34
4 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	35
5 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	39
DETALJMOTIVERING	41
1 LAGFÖRSLAG	41
1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	41
1.2 Aravabegränsningslagen	50
1.3 Lagen om bostadsrättsbostäder	53
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	53
3 IKRAFTTRÄDANDE	55
4 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING	56
LAGFÖRSLAG	58
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	58
Lag om ändring av aravabegränsningslagen	65
Lag om ändring av 16 a § i lagen av bostadsrättsbostäder	69
BILAGOR.....	71
PARALLELLTEXT	71
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	71
Lag om ändring av aravabegränsningslagen	85
Lag om ändring av 16 a § i lagen av bostadsrättsbostäder	93
FÖRORDNINGSGUTKAST	95

RP 12/2018 rd

Statrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för
hyresbostadslån och bostadsrättshuslån95

ALLMÄN MOTIVERING

1 Nuläge

1.1 Lagstiftning och praxis

Räntestödslån för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder

Byggande, anskaffning och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder avsedda för boende som valts på sociala grunder understöds av staten genom att staten enligt de förutsättningar som anges i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*) betalar räntestöd för lån som tagits för detta ändamål. Räntestödslån har dessutom alltid statens fyllnadsborgen. Närmare bestämmelser om låne- och stöd villkoren för räntestödslån finns i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (666/2001, nedan *räntestödsförordningen*) som har utfärdats med stöd av räntestödslagen. I förordningen föreskrivs bland annat om räntestödslånens låneandelar, amorteringar, den självriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala, räntestödets storlek och betalningstiden för den andel som överstiger självriskandelen samt storleken på vissa delar som inkluderas i de boendes hyror.

Syftet med räntestödssystemet är både att erbjuda hushåll med små- och medelstora inkomster boende med skäliga boendekostnader och en reell stabil utveckling av boendeutgifterna. Stödssystemet ska vara ett ändamålsenligt sätt att uppnå detta mål och samtidigt främja god fastighetsförvaltning enligt byggnadens livscykel. Ett annat krav på stödssystemet är att stödet anvisas rätt och att systemet är kostnadseffektivt, dvs. att den eftersträvade nyttan erhålls genom så liten ekonomisk satsning som möjligt. Stödssystemet ska också vara attraktivt för de byggherrar som bygger hyres- och bostadsrättsbostäder och ge dem sådant mervärde att de vill producera bostäder som finansieras med räntestödslån, antingen helt utan marknadsbaserade mål eller vid sidan av sin fritt finansierade bostadsproduktion. Det räntestödslånsrelaterade statliga stödet och de begränsningar och den administrativa börda som hänger samman med systemet ska vara i balans med varandra. Systemet får inte ge upphov till motstridiga krav eller krav som är svåra att samordna med övrig lagstiftning, t.ex. när det gäller beskattning. Stödssystemet ska också vara förenligt med EU:s regler om statligt stöd, och systemets konkurrenssnedvridande effekter ska vara så små som möjligt.

Enligt räntestödslagen beslutar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) om ett lån kan godkännas som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Att godkänna ett lån som räntestödslån förutsätter att den kommun där bostadsobjektet finns lämnar ett tillstyrkande utlåtande om att godkänna räntestödslånet. Räntestödslån kan ha antingen fast amortering eller bygga på de totala kapitalutgifterna. Statskontoret betalar räntestöden från statens bostadsfonds medel. Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som årligen fastställts i statsbudgeten.

Räntestödslån kan beviljas en kommun, ett annat offentligt samfund eller ett allmännyttigt bostadssamfund, som *ARA* har utsett med stöd av räntestödslagen, eller ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag som står under ett sådant samfunds omedelbara bestämmande inflytande. När det gäller hyresbostäder kan också ett sådant fastighetsaktiebolag som inte har utsetts till allmännyttigt samfund och som när det gäller bolagets verksamhetsområde, verksamhet och soliditet uppfyller förutsättningarna enligt räntestödslagen få räntestödslån.

Räntestödslånegivningen har ersatt aravalånen, som beviljades med stöd av aravalagen (1189/1993) och de lagar som föregick den. Ett bostads- och lånebestånd som har finansierats

RP 12/2018 rd

med aravalån existerar dock ännu till stor del. I regel har systemet för aravalån samma mål som räntestödslånen, och i princip omfattas de hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med aravalån av likadana användnings- och överlåtelsebegränsningar som bostäder som finansierats med räntestödslån. Bestämmelser om dem finns utöver i aravalagen i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i aravaförordningen (1587/1993), som utfärdats med stöd av de berörda lagarna.

Bestämmelser om bostadsrättsboende som förvaltningsform finns i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990, nedan *bostadsrättslagen*). Den berörda lagen innehåller också bestämmelser som begränsar användningen och överlåtelsen av bostadsrättsbostäder som har finansierats med räntestöds- eller aravalån. Bestämmelserna gäller till exempel fastställande av de bruksvederlag som de boende betalar.

Genom räntestödslån finansieras vid sidan av så kallade vanliga hyres- och bostadsrättsbostäder också byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder avsedda för grupper som behöver särskilt stöd, t.ex. äldre personer med försämrat allmäntillstånd eller demenssjukdom, personer med funktionsnedsättning, rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, bostadslösa, studerande och unga. För bostadsprojekt av detta slag beviljas det utöver räntestödslån också investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov så som närmare föreskrivs i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004, nedan *lagen om investeringsunderstöd*). Dessutom finansieras produktion av sådana delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002, nedan *delägarlagen*) med räntestödslån.

Villkor för godkännande av och stöd för räntestödslån

De krav som fastställs i räntestödslagen för godkännande av lån som räntestödslån varierar beroende på om lånet är avsett för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyreshus, hyresbostäder eller bostadsrättshus. När lånet beviljas för anskaffning av ett vanligt hyreshus eller en vanlig hyresbostad är enligt 9 § i lagen en förutsättning för att ett lån för anskaffning av ett hus eller en bostad ska godkännas som räntestödslån att anskaffningen av huset eller bostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, och att byggande av bostäder på området i fråga inte är motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt. När det gäller kommuner och de bolag som ägs av dem räcker dock att endast det förstnämnda kriteriet uppfylls, dvs. att det är förmånligare att anskaffa en bostad än att bygga en ny. Om det är fråga om anskaffning av ett hyreshus eller en hyresbostad för grupper med särskilda behov, är de förutsättningar som fastställts för godkännande av ett lån som räntestödslån avsevärt mindre strikta. Det fastställs inte heller sådana krav som nämns ovan för anskaffning av enskilda hyresbostäder, och när det gäller anskaffning av ett hyreshus är det enda kravet att minst 30 procent av husets bostäder ställs i enlighet med en plan som godkänts av ARA till förfogande för grupper med särskilda behov. Dessutom förutsätts det att låntagaren är en kommun eller samkommun, ett bolag där kommunen eller samkommunen har bestämmande inflytande eller en sådan privat låntagare vars verksamhet syftar till att genom att erbjuda personer som hör till grupper med särskilda behov bostäder förbättra levnadsförhållandena för dem. I 20 § i räntestödslagen fastställs inte tilläggskrav av detta slag för godkännandet av räntestödslån för anskaffning av ett bostadsrättshus. Däremot föreskrivs det i 5 § i räntestödsförordningen att ett ombyggnadslån för hyres- eller bostadsrättsbostäder kan godkännas som räntestödslån, om det har gått 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick en grundlig reparation. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick en grundlig reparation, kan ombyggnadslånet godkännas som räntestödslån dock enbart om ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet, ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande eller det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

RP 12/2018 rd

Även låne- och stödvillkoren för räntestödslån är beroende av för vilket användningsändamål lånet beviljas. I 10 § i räntestödslagen föreskrivs det att räntestödslån uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. I 8 § i räntestödsförordningen har denna låneandel dock sänkts från det som föreskrivs i lagen, så att låneandelen av ett räntestödslån för byggande eller anskaffning av ett hyreshus eller en hyresbostad är högst 90 procent, låneandelen av ett räntestödslån för byggande eller anskaffning av ett bostadsrättshus är högst 85 procent och låneandelen av ett räntestödslån för ombyggnad av ett hyres- eller bostadsrättshus i princip är högst 80 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för projektet.

Bestämmelser om objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresbostäder som finansierats med räntestödslån finns i 2 kap. i räntestödslagen. Dessa begränsningar är enligt 17 § i lagen i kraft i 40 år från det att räntestödslånet godkändes, dock när det gäller ombyggnadsräntestödslån endast i 30 år. Bestämmelser om användnings- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder finns i bostadsrättslagen, och de har ingen tidsgräns utan är ”eviga”.

Valet av boende för hyres- och boenderättsbostäder som finansierats med räntestödslån är reglerat. Syftet med valet av hyresgäster när det gäller hyresbostäder är att bostäder ska anvisas för de hushåll som mest behöver en hyresbostad och samtidigt eftersträvas en mångsidig boendestruktur i huset och i socialt hänseende välbalanserade bostadsområden. Grunderna för valet av hyresgäster är hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster så att de hushåll som har det mest brådskande behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna ska ges företräde. Närmare bestämmelser om valet av hyresgäster finns i statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008). Denna förordning ändrades hösten 2016 (förordning 817/2016), så att för vanliga hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och finns i huvudstadsregionen togs vid ingången av 2017 i bruk övre inkomstgränser för hushållen. För boenderättsbostäder är grunden för valet av boende bara hushållets förmögenhet. Förmögenhetsgränsen tillämpas dock inte på över 55-åriga sökande. Kriterierna för valet av boende är för boenderättsbostäder friare än för hyresbostäder på grund av systemets särdrag, t.ex. den bostadsrättsavgift som krävs av de boende.

Hyran för hyresbostäder som finansierats med räntestödslån ska fastställas enligt självkostnadsprincipen. Enligt 13 § i räntestödslagen får i hyra tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Målet är att med hjälp av det statliga stödet ska hyrorna vara lägre än för motsvarande fritt finansierade bostäder och att utvecklingen av hyran är jämn. Å andra sidan ska man långsiktigt avsätta för framtida ombyggnad och andra reparationer, så att bostäderna kan repareras i rätt tid och belastningen av reparationskostnaderna fördelas rättvist mellan de boende med hänsyn till slitaget av byggnaden och bostäderna. Enligt räntestödslagen får i självkostnadshyra inkluderas utöver finansierings-, underhålls- och ombyggnadskostnader till exempel en skälig årlig ränta på den självfinansieringsandel som ägaren har placerat i låneobjektet samt en skälig avsättning för fastighetens, byggnadens och bostädernas framtida reparations-, underhålls- och skötselkostnader. Denna bestämmelse har preciserats i 23 och 24 § i räntestödsförordningen, så att räntan på självfinansieringsandelen får vara högst fyra procent av den självfinansieringsandel som ägaren har placerat, och i hyrorna och bruksvederlagen får tas ut sådan avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som uppgår till högst en euro per bostadskvadratmeter per månad, förutsatt att räntestödslånet godkänts för högst 20 år sedan. I annat fall är maximibeloppet två euro per bostadskvadratmeter per månad.

Även det bruksvederlag som tas ut för bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån ska enligt bostadsrättslagen fastställas enligt självkostnadsprincipen. Vederlaget får inte över-

RP 12/2018 rd

skrida hyran för likvärdiga hyresbostäder på orten. Hyrorna för hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och som har finansierats med räntestöds- eller aravalån kan utjämnas. Även utjämnning av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och som ägs av en och samma ägare är tillåten, men sådana utgifter för skötseln av ett bostadsrättshus som de boende genom sin egen verksamhet kan påverka får inte utjämnas mellan olika hus.

Som räntestöd betalas en viss procentandel av det belopp som överskrider den bassjälvriskandel som låntagaren ska betala. Enligt 8 § i räntestödsförordningen minskar denna procentandel gradvis till noll inom 23 år, om det är fråga om byggande eller anskaffning av hyresbostäder, inom 16 år om det är fråga om ombyggnadslån eller bostadsrättsbostäder och inom 15 år om det är fråga om delägarbostäder. När det gäller hyresbostäder och delägarbostäder är den föreskrivna bassjälvriskandel som låntagaren ska betala 3,4 procent och när det gäller bostadsrättsbostäder 3,5 procent av räntan på räntestödslånet. Enligt 8 a § (förordning 821/2016), som hösten 2016 temporärt fogades till förordningen, är den bassjälvriskandel som låntagaren själv ska betala dock 1,7 procent vid lån som mellan den 1 augusti 2016 och den 31 december 2019 godkänns som räntestödslån för hyresbostäder.

I 9 § i räntestödsförordningen föreskrivs det om amorteringsprogrammen för räntestödslån med fasta amorteringar. I paragrafen finns bestämmelser om amorteringsprogram för räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder, för räntestödslån för byggande och anskaffning av bostadsrättsbostäder samt för räntestödslån för ombyggnad av hyresbostäder och för räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder. Programmen avviker lite från varandra. Enligt 6 mom. i paragrafen kan låntagaren och lånebeviljaren avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs i den berörda paragrafen, om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg, eller av någon annan motsvarande orsak, och boendeutgifterna inte stiger oskäligt trots det. I 10 § i förordningen finns det närmare bestämmelser om räntestödslån som bygger på de totala kapitalutgifterna.

Att boendekostnaderna för bostäder som finansierats med räntestödslån är skäliga påverkas inte bara av det faktiska räntestödet utan också av att byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna godkänns av ARA och att dessa kostnader i regel ska bygga på konkurrensutsättning. Om man vill ändra användningsändamålet för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån till något annat än boende, kan tillstånd till det av särskilda skäl beviljas av den kommun där bostadsobjektet finns, om det är fråga om ett litet antal bostäder. ARA ska dock informeras om ärendet och det är ARA som beslutar huruvida betalningen av räntestöd ska upphöra eller aravalånet betalas tillbaka. ARA fattar i enlighet med 18 § i räntestödslagen och 16 § i aravabegränsningslagen beslut om befrielse från övriga användnings- och överlåtelsebegränsningar för bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån.

I 14, 14 a och 15 § i räntestödslagen finns det bestämmelser om överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestödslån. I fråga om hyresbostäder som finansierats med aravalån finns det motsvarande bestämmelser i 8—12 § i aravabegränsningslagen. Medan överlåtelsebegränsningarna gäller kan bostäderna endast överlåtas till de mottagare som anges i lagen och till ett överlåtelsepris som reglerats så att säljaren inte kan göra någon egentlig vinst på överlåtelsen. Mottagaren av överlåtelse ska vara ett samfund som godkänts av ARA som mottagare av räntestöds- eller aravalån. Överlåtelsepriset ska bygga på den överlåtelseersättning som beräknats i enlighet med bestämmelserna. Grunden för överlåtelseersättningen är det egna kapital som ägaren har placerat och som, utöver räntestödslån eller aravalån, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten. Med stöd av förändringen i byggnadskostnadsindex beräknas en indexjustering för ägarens placering. Restkapitalet i det lån som ingår i den finansiering som har godkänts i lånebeslutet ska beaktas i överlåtelseersättningen till den del överlåtare ska ansvara för lånet.

Vid överlåtelse av aktier beaktas inte samfundets lån, eftersom samfundet ansvarar för dem även vid byte av ägare. Om andelen egna medel är ett lån som beviljats av ägaren och som i enlighet med grunderna för fastställande av hyra har kunnat amorteras med de boendes hyror, kan lånet inte beaktas när överlåtelseersättningen beräknas. Detsamma gäller också sådana andelar av det egna kapitalet för vilka amorteringar har tagits ut i hyran.

Dessutom ska de allmännyttiga bostadssamfund som utsetts av ARA iakttä de krav som i 24—27 § i räntestödslagen ställs på samfundens ekonomiska och övriga verksamhet. Dessa så kallade bestämmelser om allmännyttighet fastställer villkor för till exempel samfundets verksamhetsområde, ställande av säkerhet och risktagande, för hur samfundet organiserar sin struktur och ordnar ägandet av bostäderna, för offentligt meddelande att bostäderna kan sökas och för utbetalning av avkastning till ägaren av samfundet. De två sistnämnda kraven gäller också låntagare som inte utsetts till allmännyttiga. Allmännyttighetsskyldigheterna är i kraft så länge samfundet äger egendom som är underkastad de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna och utseendet till allmännyttigt bostadssamfund inte har återkallats. I 15 a—15 d § i aravalagen finns det motsvarande bestämmelser som gäller aravalåntagare. Närmare bestämmelser om hur stor avkastning ett låntagarsamfund får betala till sina ägare finns i statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare (1371/2016), som utfärdats med stöd av räntestödslagen och aravalagen. Enligt förordningen får den godtagbara avkastning som betalas för de medel som ägaren har placerat i låntagarsamfundet utgöra högst fyra procent.

1.2 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet och i EU

Social bostadsproduktion i vissa andra västeuropeiska länder

Stödsystemen för boende kan delas in i stöd som bygger på efterfrågan och stöd som bygger på utbudet. Efterfrågan på boende stöds genom bostadsbidrag. I Finland är de allmänt bostadsbidrag och pensionsbidrag för pensionstagare. Dessutom stöds särskilt ägarboende genom beskattningen. Räntestödssystemet och det investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov som kompletterar det hör till de stöd som bygger på utbudet.

I många europeiska länder stöder staten produktionen av sociala hyresbostäder med skäliga boendekostnader genom olika system för stöd som bygger på utbudet. Vid utgången av 2013 inrättade miljöministeriet ett projekt som skulle utreda verkningsfullheten och effektiviteten av olika stöd som bygger på efterfrågan respektive utbudet och av beskattningen av boende. Kanslichef Hannele Pokka vid miljöministeriet var ordförande för projektgruppen. Inom ramen för detta projekt gav projektgruppen Pellervo ekonomiska forskningsinstitut (PTT) (Markus Lahtinen, Eeva Alho, Valtteri Härmälä, Kirsi Noro och Niko-Matti Ronikonmäki) i uppdrag att sammanställa en översikt över svenska, danska, franska, österrikiska, nederländska, engelska och irländska boenderelaterade stöd som bygger på utbudet och efterfrågan. Översikten byggde på internationella undersökningar och publicerades i sin helhet vid ingången av 2015 i projektgruppens slutrapport (Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus, Stöd- och skattesystem för boende och deras verkningsfullhet, miljöministeriets rapporter 4/2015, bilaga 3).

I den ovannämnda översikten jämförs de boendestöd som bygger på utbudet respektive efterfrågan och förändringarna i stöden med målen för varje lands bostadspolitik och med utmaningarna i Finlands bostadspolitik. Olika länders stödsystem för boende bedömdes med hjälp av verkningsfullhet, kostnadseffektivitet, ändamålsenlighet och minimering av negativa externa effekter. Enligt översikten är en marknadsbaserad lösning inte ett samhällslöst optimum när det gäller boende. Därför har den offentliga sektorn i alla undersökta länder strävat efter att genom sin egen verksamhet förbättra situationen. I de boendepolitiska val som har gjorts i

olika länder går det dock inte att hitta endast en lyckad praxis, utan systemets framgång står alltid i förhållande till dess mål. Fungerande incitament och god praxis är dock också beroende av lösningar utanför bostadsmarknaden. Därför ska stödsystemen för boende alltid bedömas som en del av en större helhet inom den ekonomiska politiken och socialpolitiken. Eftersom det finns många aktörer och politikområden, har man i många länder drivits till lösningar som inte gagnar bostadsmarknaden som helhet.

Dessutom har riksdagens revisionsutskott genom ett forskningsprojekt som lanserades i september 2017 utrett utvecklingsområden inom bostadspolitik. I undersökningen jämfördes bland annat stödsystem för boende i Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Österrike, Schweiz, Frankrike, Nederländerna, Belgien och Storbritannien (Asuntopoliitikan kehittämiskohteita, eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017, s. 97–115).

Det finns många likheter mellan utvecklingen av bostadsmarknaden i de länder som jämförts i undersökningen, nämligen att urbaniseringen koncentrerar befolkningen till vissa områden, att efterfrågan på bostäder växer särskilt i de största stadsregionerna och att bostädernas priser och hyror stiger kraftigt. När det gäller det sociala hyresbostadsbeståndet och finansieringen av det, förekommer det betydande skillnader i den politik som jämförelseländerna utövar. I Danmark, Österrike och Frankrike spelar de stöd som bygger på utbudet och som är avsedda att stödja hyresbostadsutbudet fortfarande en viktig roll. I Nederländerna där det finns ett mycket stort socialt hyresbostadsbestånd har man till följd av EU:s regler om statligt stöd blivit tvungen att förnya finansieringen av det sociala hyresbostadsbeståndet och principerna för valet av de boende. I Sverige har man slopat statliga lån till hyresbostadsproduktion och strävat efter att ställningen för allmännyttiga aktörer på bostadsmarknaden ska närma sig den situation som privata hyresbostadstillhandahållare befinner sig i.

Effekterna av EU-rätten på stöden för nationell bostadsproduktion

Även EU-rätten medför krav på stödsystemen för medlemsstaternas bostadsproduktion. Statligt stöd som beviljas företag för social bostadsproduktion räknas enligt EU:s regler om statligt stöd till tjänster som är av allmänt ekonomiskt intresse (på engelska services of general economic interest, SGEI). Stödet utgör en kompensation för den skyldighet att erbjuda offentliga tjänster som företaget uppfyller genom att för hyresgäster som väljs på sociala grunder producera och underhålla bostäder med skäliga boendekostnader och se till att bostäderna svarar mot dessa hyresgästers behov. Med företag avses här alla enheter som bedriver ekonomisk verksamhet.

Bestämmelser om förutsättningarna för understöd som är av allmänt ekonomiskt intresse finns i kommissionens beslut om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (2012/21/EU, EUT L7/2012, nedan *kommissionens beslut*). För att det statliga stödet ska lämpa sig för den inre marknaden, måste utbudet av bostäder enligt kommissionens beslut vara avsett för personer som på grund av bristande betalningsförmåga inte på egen hand har möjlighet att skaffa en bostad på marknadsvillkor, och stödet ska uttryckligen gälla social bostadsproduktion. Det får inte sippra ut till den fritt finansierade bostadsmarknaden, inte omfattas överkompensation till företaget och företaget får inte ta ut mer än skälig vinst. Medlemsstaterna ska också effektivt övervaka att dessa krav uppfylls.

Stöd som gäller allmänt ekonomiskt intresse är enligt ovannämnda kommissionens beslut underkastade förfarandet om efterhandsanmälan, vilket innebär att medlemsstaten i efterhand meddelar befintliga stöd till kommissionen vartannat år. Om ett stöd som en medlemsstat har för avsikt att bevilja inte uppfyller de krav som i kommissionens beslut ställs på stöd som är

av allmänt ekonomiskt intresse, ska stödet förhandsanmälas till kommissionen och få kommissionens godkännande innan stödsystemet tas i bruk på nationell nivå. Statliga stöd som beviljats utan kommissionens godkännande är olagliga, och man kan bli tvungen att återkräva sådana stöd med ränta av de företag som fått stödet. Medlemsstaternas myndigheter har ett förhållandevis vitt handlingsutrymme beträffande vilka tjänster de anser vara tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Kommissionen och unionens domstolar övervakar emellertid att medlemsstaterna inte definierar de tjänster som är av allmänt ekonomiskt intresse uppenbart felaktigt. Den sociala bostadsproduktionen är den viktigaste och beloppsmässigt största av tjänsterna av allmänt ekonomiskt intresse såväl i Finland som i övriga EU. Som en del av tillsynen över bestämmelserna om statligt stöd publicerar kommissionen på sin webbplats de rapporter som medlemsstaterna utarbetar vartannat år om de stöd som utbetalts under perioden i fråga i staterna och som gäller det allmänna ekonomiska intresset. De senaste rapporterna gäller åren 2014–2015.

1.3 Nuläge

Statligt understödd hyres- och bostadsrättsbostadsproduktion

I Finland finns det cirka 380 000 hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och som omfattas av de i lag föreskrivna användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Detta är drygt en tredjedel av alla hyresbostäder i Finland. Andelen hyresbostäder som understöds av staten är störst i de största städerna. Under de senaste tio åren har i snitt drygt 2 000 vanliga hyresbostäder som finansierats med räntestödslån byggts årligen. Cirka 60 procent av dessa bostäder har byggts i Helsingforsregionen, och de övriga största tillväxtcentrumkommunernas andel har varit cirka 35 procent. Andelen vanliga hyresbostäder som understöds av staten av hela den årliga bostadsproduktionen är cirka sex procent. Skillnaden till tidigare årtionden är betydande, eftersom man på 1970–1990-talen årligen producerade i snitt cirka 10 000 nya på självkostnadshyra baserade vanliga hyresbostäder som understöds av staten. När det gäller lån för ombyggnad och anskaffning har den statligt understödda produktionen en ännu mindre roll än inom byggandet. Med räntestödslån finansieras årligen ombyggnaden av i snitt endast cirka 1 000 vanliga hyresbostäder. Och endast några räntestödslån för anskaffning godkänns årligen.

För närvarande produceras största delen av de nya hyresbostäderna i Finland med fri finansiering och på marknadsvillkor. Den fritt finansierade produktionen sporras av enkel tillgång till pengar, låg räntenivå, kraftig efterfrågan på bostäder, det direkta bostadsbidrag som samhället betalar till de boende samt de nya investeringsfonder som skapats på marknaden. Andra än kommunägda bolag är inte i stor utsträckning intresserade av att bygga statligt understödda bostäder. Under de senaste åren har drygt 70 procent av de bostäder som finansierats med räntestödslån byggts för att ägas av kommunala bolag. Minskningen av den statligt understödda vanliga hyresbostadsproduktionen beror framför allt på att de privata aktörerna är ovilliga att på de gällande räntestödslånsvillkoren bygga nya hyresbostäder, eftersom villkoren upplevs som för begränsande. Verksamhetsprinciperna i vissa stora bolag som tidigare hade en stor produktion av statligt understödda hyresbostäder har ändrats, så att bolagen för närvarande låter bygga endast fritt finansierade hyresbostäder.

I fortsättningen kommer dessutom det statligt understödda beståndet av hyresbostäder med skäliga boendekostnader att minska avsevärt när användnings- och överlåtelsebegränsningarna under det närmaste decenniet upphör för tiotusentals aravabostäder som finansierats med aravalån. Enbart i huvudstadsregionen befrias cirka 15 000 statligt understödda hyresbostäder fram till 2025. Visserligen är hälften av dessa bostäder sådana att det inte ens från början omfattades av tillämpningsområdet för bestämmelserna om fastställande av hyra enligt självkostnadsprincipen. När begränsningarna upphör är det sannolikt att hyrorna kommer att stiga till

RP 12/2018 rd

samma nivå som marknadshyrorna i åtminstone en del av de bostäder som omfattas av bestämmelserna om fastställande av hyra enligt självkostnadsprincipen.

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån är av vikt särskilt i tillväxtområdena, eftersom de säkerställer att bostäderna fortsatt är i hyresanvändning och att hyrorna hålls på en rimlig nivå. För närvarande är den statligt understödda bostadsproduktionen den enda delen i bostadsbeståndet där hyrorna är allmänt reglerade. I synnerhet i huvudstadsregionen och andra stora centrum är hyrorna för dessa bostäder klart lägre än marknadshyrorna. Störst är skillnaden i de hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och som ägs av Helsingfors stad. I dem är hyran per kvadratmeter i snitt till och med åtta euro förmånligare än i motsvarande fritt finansierade hyresbostäder. Hyran per kvadratmeter i allmännyttiga bostadssamfund i Helsingfors är i snitt fyra euro billigare än i fritt finansierade hyresbostäder. På andra håll i landet minskar skillnaden mellan fritt finansierad hyra och hyra enligt självkostnadsprincipen snabbt och på vissa platser kan självkostnadshyran till och med överskrida marknadshyran i områden där efterfrågan på hyresbostäder är liten (Statistikcentralen samt tidigare utredningar i Hyreshussamfundens tillvägagångssätt vid bestämning av självkostnadshyrorna för ARA-bostäder (på finska), miljöministeriets rapporter 5/2014, och Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa, VATT Tutkimukset 175, 2013). Hyresskillnaderna återspeglar skillnaderna på bostadsmarknaden i olika områden.

Däremot har det byggts ganska mycket hyresbostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov och som finansierats med räntestödslån och sådana investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov som avses i investeringsunderstödslagen. Under de senaste tio åren har 2 000–3 000 sådana bostäder byggts årligen. Bostäder för grupper med särskilda behov har även byggts på andra orter än i de större tillväxtcentrumen. Vid sidan av kommunala bolag har även privata företag och den tredje sektorns aktörer i stor utsträckning byggt bostäder för grupper med särskilda behov.

Även produktionen av bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån har varit livlig under de senaste åren. Till exempel 2017 byggdes cirka 1 700 sådana bostäder, av vilka ungefär 800 i huvudstadsregionen. Vid sidan av hyresboende fungerar systemet för bostadsrättsbostäder som en kompletterande form av boende som understöds och erbjuder de boende bättre boendetrygghet jämfört med hyresboende. Genom bostadsrättsbostäder kan man göra invånarstrukturen i bostadsområdena mångsidigare och mer balanserad och förebygga segregation. Det finns totalt cirka 45 000 bostadsrättsbostäder i Finland och av dem är en stor del byggda i början av 1990-talet när systemet var nytt. Bostadsrättsbostäder har också byggts under lågkonjunkturer, som under finanskrisen, och ofta som ägarbostäder på planerade tomter med bra läge. Totalt 44 procent av bostadsrättsbostäderna finns i huvudstadsregionen. De privata aktörerna är fortfarande intresserade av att producera bostadsrättsbostäder inom ramen för räntestödssystemet, vilket inte är fallet när det gäller vanliga hyresbostäder. Statligt understödda bostadsrättsbostäder kan byggas endast i de största eller växande städerna i tillväxtcentrumen och dessutom i sådana enskilda stora och växande städer där det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen är ändamålsenligt. Med undantag för några enskilda objekt har det inte byggts fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

De genomsnittliga bruksvederlagen för bostadsrättsbostäder underskrider hyresnivån i såväl statligt understödda som marknadsbestämda hyresbostäder. Den boenderättsavgift som betalas av en bostadsrättshavare är 15 procent av bostadens anskaffningsvärdeandel. Boenderättsavgifterna ska sänka bruksvederlaget, men stödsvillkoren för räntestödslån för boenderättsbostäder är sämre än för hyreshuslån och kan i praktiken leda till att bruksvederlagen ställvis är högre än hyresnivån i statligt understödda hyresbostäder. I vissa städer, som Uleåborg och Kouvola, står en betydande del av bostadsrättsbostäderna tomma, vilket genom utjämningen av bruks-

RP 12/2018 rd

vederlag återspeglas inte bara på den berörda stadens utan också på bruksvederlagen i huvudstadsregionens bostadsrättsbostäder.

Under hela den tid som räntestödssystemet har existerat har endast knappt 1 000 delägarbostäder som finansierats med räntestödslån producerats. Det är flera år sedan ARA har fått en enda ansökan om räntestödslån för delägarbostäder.

Under de senaste åren har cirka 85 procent av räntestödslånen beviljats av Kommunfinans Abp. Efter finanskrisen har de övriga finansörerna inte varit intresserade av att finansiera projekt bland annat på grund av långa lånetider för räntestödslån och på grund av andra villkor och begränsningar för statligt stöd.

Särskilt i Helsingforsregionen råder det brist på bostäder med skäliga boendekostnader, och det finns särskilt efterfrågan på små bostäder. På grund av den svåra bostadssituationen lider huvudstadsregionen redan delvis brist på arbetskraft, eftersom de höga bostadspriserna gör det svårt att locka arbetstagare till regionen. Problemet tillspetsas i synnerhet inom servicebranscherna, eftersom det inte har producerats tillräckligt med bostäder som prismässigt ligger inom räckhåll för framförallt låg- och medelinkomsttagare i Helsingforsregionen. Efterfrågan på statligt understödda bostäder med reglerade hyror eller bruksvederlag är klart större än utbudet i regionen. I huvudstadsregionen finns för närvarande cirka 90 000 statligt understödda vanliga hyresbostäder. Om hyresbostäder som finansieras med räntestödslån byggs och befintliga statligt understödda bostäder upphör att omfattas av begränsningar i samma takt som för närvarande, kommer antalet vanliga hyresbostäder som understöds av staten inte att öka i huvudstadsregionen, utan förblir i stort sett på samma nivå som för närvarande. För att tillgången på arbetskraft och näringslivets konkurrenskraft ska kunna tryggas i regionen bör det alltså byggas betydligt fler statligt understödda hyresbostäder. Det behövs även mer statligt understödda bostadsrättsbostäder i denna region. Genom att bygga statligt understödda hyres- och bostadsrättsbostäder i olika bostadsområden stöder man mångfalden av invånarstrukturen i områdena och förebygger sålunda segregation. Hyresbostäder avsedda för grupper med särskilda behov behövs inte bara i tillväxtcentrum utan också på andra håll i landet.

Räntestödssystemets funktion och utvecklingsbehov

Det nuvarande räntestödssystemet för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader har varit i bruk sedan 2002, men flera av särdragen hos stödssystemet och detaljerna i regleringen har sina rötter i tidigare stödformer, särskilt i författningar om de aravalån och räntestödslån som beviljades på 1980- och 1990-talen. Räntestödslagen har ändrats många gånger efter det att den stiftades, men systemet har fortsättningsvis många utvecklingsbehov.

Amorteringsprogrammet för räntestödslånen ska vara sådant att det inte leder till oskäligt höga initialhyror, men att bygglånets kapital amorteras under räntestödslånetiden tillräckligt, så att finansieringen av ombyggnaden av byggnader lyckas utan problem. Programmen för fast amortering av räntestödslån och de aravalån som ännu finns är dock planerade för en annorlunda ränte- och inflationsutveckling än den som Finland och EU-området har för närvarande och som kommer att råda under en överskådlig framtid. Utgångspunkterna för räntestödssystemet har sitt ursprung i tiden efter det andra världskriget då inflationen och räntorna var höga och lånetiderna korta. Den långa lånetiden för de aravalån som staten då beviljade var en form av produktionsstöd, eftersom inflationen under lånetiden åt upp en betydande del av lånets reella kapital. En annan stödform var lånens förmånligare räntenivå än marknadsräntorna, dvs. att räntan var lägre än normalt. Genom dessa metoder skapade man under de dåvarande förhållandena en förmånlig boendekostnadsnivå i de nya hyresbostäder som finansiera-

des med aravalån. Realvärdet på ett bygglån med större amorteringar mot slutet hade tack vare inflationen redan blivit litet vid den tidpunkt då ombyggnad av husen förväntades bli aktuell.

Vid ingången av 1990-talet blev inflationstakten mycket långsammare. För närvarande är dess effekt på lånekapitalet mycket liten. När de första ombyggnaderna eller andra större reparationer blir aktuella i hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån, kan en betydande del av bygglånet ännu att vara obetalt. När byggnaden uppnår 25 års ålder är för närvarande i snitt 45 procent av räntestöds- eller aravalånet oamorterat. Detta försvårar finansieringen av reparationer. Problemet gäller på samma sätt också bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån. Av dessa bostäder är en betydande del byggda vid samma tidpunkt och kommer att behöva ombyggnad samtidigt som de större amorteringarna förfaller till betalning. I viss utsträckning kan man bereda sig på ombyggnadskostnader genom att på förhand samla in medel för dem genom de boendes hyror eller bruksvederlag. Detta leder dock i praktiken till att husinvånarna i sina hyror eller bruksvederlag på sätt och vis betalar två lån samtidigt, såväl bygglån som ombyggnadslån. Å andra sidan kan man anse att avsättningar för framtida reparationer är kompensation som de nuvarande husinvånarna betalar för att bostäderna slits. Långt ifrån alla hyres- eller bostadsrättshus har gjort avsättningar för framtida reparationer.

I januari 2016 gjordes amorteringarna i början av amorteringsprogrammen för räntestödslån större genom att ändra 9 § (förordning 8/2016) i räntestödsförordningen. Trots ändringen ligger tyngdpunkten fortfarande i hög grad på amorteringarna i slutet av amorteringsprogrammet och den gjorda ändringen gällde endast nya räntestödslån för hyresbostäder. Sommaren 2016 stiftades lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016), genom vilken en ny kortvarig räntestödsmodell för produktion av sociala hyresbostäder med skälig hyra skapades vid sidan av den modell för fyrtioårigt räntestöd som avses i räntestödslagen. Den nya räntestödsmodellen togs i bruk i augusti 2016 och tyngdpunkten i det amorteringsprogram som hänger samman med den modellen ligger avsevärt mer i början av programmet än vad den ligger i amorteringsprogrammet i räntestödsmodellen enligt räntestödslagen (statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus, 603/2016). Att också tillämpa ett sådant amorteringsprogram i räntestödsmodellen enligt räntestödslagen skulle dock vara problematiskt, eftersom hyran för ett enskilt objekt då skulle vara påtagligt hög de första åren på grund av att tyngdpunkten i såväl amorteringarna och räntebetalningen ligger på objektets första år.

I räntestödslagen föreskrivs egna räntestödslåneformer för byggande, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. Förutsättningarna för godkännande av dessa låneformer samt dessa låneformers låne- och stöd villkor avviker ställvis från varandra till och med avsevärt. Till exempel låneandelen av räntestödslån för byggande av hyresbostäder är på en hyrestomt högst 95 procent av objektets godkända byggnadskostnader, men när det gäller räntestödslån för ombyggnad i princip högst 80 procent av objektets godkända ombyggnadskostnader. I fråga om bostadsrättsbostäder är låneandelen av räntestödslån när det gäller byggnads- och anskaffningslån högst 85 procent och när det gäller ombyggnadslån högst 80 procent av objektets godkända kostnader. De boenderättsavgifter som de boende betalar täcker 15 procent av kostnaderna för byggnads- och anskaffningslån. När det gäller godkännande av räntestödslån för anskaffning av vanliga hyresbostäder, innebär i praktiken kravet att det på det berörda området inte får finnas behov av att bygga bostäder att anskaffningslån inte kan beviljas i tillväxtområden, eftersom det är i princip alltid är motiverat att bygga nya bostäder. Det kan dock även i tillväxtcentrum vara motiverat att anskaffa hyreshus eller hyresbostäder där. Det berörda kravet gäller inte bolag som ägs av kommuner eller samkommuner, vilket ställer offentliga och privata aktörer i sinsemellan ojämlig ställning. Kravet att i hyreshus som anskaffas för grupper med särskilda behov minst 30 procent av bostäderna i huset ska

ställas till förfogande för grupper med särskilda behov kan med hänsyn till förebyggande av segregation bli problematiskt.

I den nya kortvariga räntestödsmodell som togs i bruk i augusti 2016 är låne- och stödvillkoren påtagligt förmånliga jämfört med de permanenta villkoren i den räntestödsmodell som avses i räntestödslagen. Trots att begränsningstiden för användning och överlåtelse av bostäder i den kortvariga räntestödsmodellen är avsevärt kortare än i räntestödsmodellen enligt räntestödslagen, som kortast endast tio år, är låntagarens självriskandel av räntan på räntestödslånet i den mindre (2,5 procent) och maximiräntan på låntagarens självfinansieringsandel samt den maximiavkastning som betalas till ägaren större (6 procent) än i modellen enligt räntestödslagen. Dessutom betalas i den kortvariga räntestödsmodellen räntestöd under hela begränsningstiden, medan betalningen av räntestöd i modellen enligt räntestödslagen upphör senast 23 år efter det att räntestödslånet godkändes. I detta skede är största delen av lånekapitalet ännu obetalt.

Förhållandet mellan begränsningarna av det statliga stödet och användningen av bostäderna är alltså i räntestödsmodellen enligt räntestödslagen inte som sig bör jämfört med den nya kortvariga räntestödsmodellen. Det bör dock noteras att målgrupperna för dessa två stödmodeller i viss mån avviker från varandra. Den kortvariga räntestödsmodellen är främst avsedd för mer marknadsbaserade byggherrar och ägare av hyresbostäder, som inte vill förbinda sig vid en stöd- och begränsningstid på ett decennium. Den räntestödsmodell som avses i räntestödslagen lämpar sig särskilt för sådana aktörer som inte eftersträvar vinst i sin verksamhet och som är redo att binda sig vid att låta bygga och att underhålla sociala hyresbostäder under flera decennier. Dessutom är en räntestödsmodell enligt räntestödslagen i regel samfundsspecifik. Då är utjämning av hyror eller bruksvederlag mellan ägarens olika objekt tillåten. Därför lämpar sig modellen väl för aktörer med talrika statligt understödda hyres- eller bostadsrättsbostäder. Trots att stödmodellerna alltså delvis är riktade till olika aktörer, kan inte svagheten hos stödvillkoren för räntestödsmodellen enligt räntestödslagen jämfört med villkoren för den kortvariga räntestödsmodellen anses vara motiverad.

Det ovan beskrivna missförhållandet korrigerades delvis i september 2016 genom den temporära ändringen av räntestödsförordningen, när självriskräntan på nya räntestödslån enligt räntestödslagen sänktes för hyresbostäder från 3,4 procent till 1,7 procent vid lån som godkänns som räntestödslån före utgången av 2019. I princip blir dock självriskräntan på räntestödslån som godkänns efter detta densamma som tidigare. Ändringen gäller inte heller bostadsrättsbostäder där självriskräntan fortfarande är 3,5 procent. Även under den tidigare regeringsperioden 2012–2015 sänktes självriskräntan på räntestödslån enligt räntestödslagen temporärt först till 1,7 procent och senare till 1,0 procent. Denna sänkning gällde dock inte bostäder för grupper med särskilda behov eller bostadsrättsbostäder. Särskilt systemet för bostadsrättsbostäder kommer inom en nära framtid att ställas inför stora svårigheter, om stödvillkoren för räntestödslån för bostadsrättsbostäder inte förbättras, eftersom reparation av bostadsrättsbostäder på grund av eviga begränsningar är beroende av räntestödslån för ombyggnad och bruksvederlagen ska underskrida nivån på jämförelsehyran. I balansräkningen för bostadsrättshus-samfund ökar boenderättsavgifterna i enlighet med byggnadskostnadsindexet och omfattas av samfundets inlösningskyldighet.

Eftersom den rådande allmänna räntenivån är tydligt lägre än den självriskränta på räntestödslån som räntestödslåntagarna ska betala, betalas för närvarande i praktiken inget statligt räntestöd för lånen. Till exempel 2017 var statens räntestödsutgifter för alla räntestödslån uppskattningsvis endast cirka 3,8 miljoner euro, och endast på cirka 0,03 procent av räntestödslånens hela belopp betalades det räntestöd. I Helsingforsregionen, som lider av den största bostadsbristen, har man försökt kompensera avsaknaden av räntestöd så att för byggande av vanliga hyresbostäder som finansieras med räntestödslån har startbidrag från statens bostadsfond be-

viljats med stöd av statsunderstödslagen (688/2001). Startbidragen är en del av avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT-avtalet) mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen. Avtalet är i kraft 2016–2019. I år är fullmakten att enligt statsbudgeten bevilja 10 000 euro startbidrag per bostad, totalt 20 miljoner euro, vilket ger möjlighet att påbörja 2 000 bostäder.

En central orsak till att produktionen av bostäder för grupper med särskilda behov och bostadsrättsbostäder ännu intresserar utöver kommuner även privata aktörer är antagligen att det inte alls behövs aktörens egna medel för dessa projekt. Självfinansieringsandelen kan täckas genom ett sådant investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov som beviljas från statliga medel eller genom boenderättsavgifter som betalts av de boende, och återstoden av projektets kostnader täcks genom ett räntestödslån som beviljas av ett finansinstitut och som staten ställer fyllnadsborgen för.

Som en del av beslutsprocessen där lånet godkänns som räntestödslån godkänner ARA också projektets byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader för låneobjektet. Enligt 10 § 1 mom. i räntestödslagen kan som byggnadskostnader även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Med stöd av denna bestämmelse godkänner ARA att räntestödslån får användas som finansiering för endast sådana bostadsobjekt vars tomtanskaffningskostnader, dvs. kostnader för överlåtelse eller hyrande av tomten, är skäliga. Bestämmelsen är av betydelse särskilt inom huvudstadsregionen och andra tillväxtcentrum där priset på tomtmark är högt. Om kostnaderna för anskaffning av tomt för ett visst bostadsobjekt överskrider ett belopp som kan anses skäligt, godkänner ARA inte dem och sålunda inte heller att det berörda bostadsobjektet finansieras med räntestödslån. Anskaffning av tomtmark för ett hyres- eller bostadsrättshus är en central del av byggprocessen. Ofta är hitandet och anskaffningen av en lämplig tomt en förutsättning för att projektet genomförs. Därför frågar många byggherrar ARA redan på förhand innan den egentliga ansökan om räntestödslån upprättas vilket överlåtelse- eller hyrespris ARA anser är skäligt för en viss tomt. Hitills har ARA svarat på förfrågningar av detta slag genom att ge dem som frågar icke-bindande vägledning och rådgivning som bygger på ARAs förvaltningspraxis.

Bestämmelserna om överlåtelse av bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och om bostädernas överlåtelsepris är påfallande gamla, nämligen från början av 1990-talet. De är ofta förknippade med problem. Bestämmelserna har närmast skrivits med tanke på överlåtelse av ett enskilt hyreshus och de lämpar sig dåligt till exempel för bostadsaffärer som sker i form av omfattande företagsarrangemang. I bestämmelserna identifieras inte olika handels- och bolagsrättsliga överlåtelsesätt och uppfyller sålunda inte de behov som dagens företagsverksamhet har. Det har inte fastställts särskilda kriterier för överlåtelse av bostäder, utan endast föreskrivits att mottagaren av överlåtelse ska vara godkänd av ARA och motsvara överlåtarens av bostäderna, dvs. vara ett samfund som duger som mottagare av räntestödslån. I bestämmelserna om maximipriset på överlåtelse av bostäder identifieras dessutom inte flera centrala förmögenhetsdelar, och ARAs förfarande för fastställande av det maximala överlåtelsepriset är ofta en påtagligt komplicerad och långdragen uppgift. Bestämmelserna bör uppdateras så att de motsvarar dagens behov.

2 Målsättning och de viktigaste förslagen

2.1 Målsättning

Syftet med propositionen är att utveckla produktionen av sådana hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader som är avsedda för sådana boende som valts på sociala grunder, så att stödssystemet fungerar effektivare än för närvarande, balansen mellan det stöd som staten betalar och begränsningarna för användningen av bostäderna är bättre och att stöd-

systemet uppmuntrar byggherrarna att producera mer bostäder med skäliga boendekostnader än för närvarande. På detta sätt uppnås målet att öka byggandet av bostäder, som finns i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Enligt 4 kapitlet i regeringsprogrammet genomför regeringen ett omfattande program för att bland annat stärka den ekonomiska tillväxten och sysselsättningen, förnya bostadsbeståndet samt främjar ett långsiktigt och ekonomiskt vettigt upprätthållande av fastighetsbeståndet. Genom propositionen genomförs också inskrivningen i bilaga 4 i regeringsprogrammet att bostadsrättssystemet ska reformeras som en självständig besittningsform när det gäller finansiering. Till övriga delar genomförs systemet för bostadsrätt genom ett separat lagstiftningsprojekt, genom vilket en ny lag om bostadsrättsbostäder, som ersätter den gällande bostadsrättslagen, stiftas.

I tillväxtcentrumen finns det ett stort behov av hyresbostäder med skäliga boendekostnader. Även bostadsrättsbostäder behövs som en tredje förvaltningsform vid sidan av hyres- och ägarbostäder. En hög hyresnivå och den kraftiga prisstegringen på ägarbostäder gör ställningen för de människor som flyttar efter arbetet till tillväxtcentrum svår på bostadsmarknaden. De objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för statligt understödda hyres- och bostadsrättsbostäder säkerställer att bostäderna förblir hyres- eller bostadsrättsbostäder och att hyrorna eller bruksvederlagen förblir på en skälig nivå. Produktionen av statligt understödda hyresbostäder har också indirekta konsekvenser genom att den dämpar höjningen av hyresnivån på bostadsmarknaden i tillväxtområdena. Under senare år har det emellertid med tanke på behovet av nya statligt understödda hyresbostäder i tillväxtcentrumen inte byggts tillräckligt av dem. För att tillgången på arbetskraft och näringslivets konkurrenskraft ska kunna tryggas och segregation förebyggas i de största tillväxtcentrumen och särskilt i Helsingforsregionen ska det byggas betydligt fler hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån. En central orsak till att produktionen av statligt understödda hyres- och bostadsrättsbostäder är liten är att det statliga stödet är litet jämfört med användnings- och överlåtelsebegränsningarna för bostäder som understöds. Därför förbättras genom denna proposition låne- och stödvillkoren för räntestödslån, görs vissa av kraven för godkännande av räntestödslån mindre strikta samt förenklas de myndighetsförfaranden som anknyter till räntestödssystemet. I propositionen granskas räntestödssystemet som helhet och föreslås flera olika ändringar av låne- och stödvillkoren så när det gäller såväl ägarsamfundet av hyres- och bostadsrättshus, de boende som staten.

Genom propositionen genomförs också det uttalande som riksdagen avgav sommaren 2016. När riksdagen godkände lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus, genom vilken en ny modell för kortvarigt räntestöd skapades för produktion av sociala hyresbostäder med skäliga boendekostnader, bifogade riksdagen följande uttalande till sitt svar på regeringens proposition om lagen (RP 76/2016 rd, RSv 81/2016 rd): ”Riksdagen förutsätter att regeringen inleder åtgärder för en övergripande utveckling av modellen med fyrtioårigt räntestöd, så att villkoren för modellen blir sporrande.” Bakgrunden till uttalandet är att i den nya modellen för kortvarigt stöd är låne- och stödvillkoren påtagligt förmånliga för låntagaren jämfört med de permanenta villkoren för modellen med fyrtioårigt räntestöd, trots att begränsningstiden för användning och överlåtelse av bostäder är som kortast endast tio år i den nya räntestödsmodellen.

Den utveckling av räntestödssystemet som förutsätts i riksdagens uttalande inleddes redan hösten 2016, när statsminister Juha Sipiläs regering den 1 september i samband med budgetförhandlingarna fattade beslut om åtgärder som ökar sysselsättningen. Enligt beslutet ska den självriskandel av räntan på räntestödslånet som räntestödstagarna ska betala halveras temporärt när det gäller nya räntestödslån för hyresbostäder. Dessutom inleds vid miljöministeriet beredning av lagstiftning om ändring av amorteringsprogrammet för räntestödslån så att tyngdpunkten i det blir avsevärt mer i början än för närvarande. Den förstnämnda ändringen genomfördes redan i september 2016 när räntestödsförordningen ändrades temporärt, så att

självriskräntan på nya räntestödslån sänktes för hyresbostäder från 3,4 procent till 1,7 procent vid lån som godkänns som räntestödslån senast den 31 december 2019. Den senare ändringen, som leder till att tyngdpunkten blir avsevärt mer i början av amorteringsprogrammet för räntestödslån, genomförs genom denna proposition. Genom propositionen förbättras dessutom låne- och stödvillkoren för räntestödssystemet, så att det statliga stödet är i balans med begränsningarna för räntestödssystemet, och stödnivåerna är i rätt förhållande även jämfört med den nya modellen för kortvarigt räntestöd.

Dessutom är syftet med propositionen att säkerställa att räntestödssystemet även i fortsättningen uppfyller de mål som har uppställts för främjande av hyres- och bostadsrättsboende med skäliga boendekostnader för hushåll med små- och medelstora inkomster, en reellt stabil utveckling av boendekostnaderna och främjande av god fastighetsförvaltning, rätt fördelning av stödet samt stödssystemets kostnadseffektivitet och attraktivitet, förhindrande av snedvriden konkurrens och minimering av den administrativa bördan. När stödvillkoren för räntestödslån förbättras och beloppet av det statliga stödet ökas ska man dock också beakta de förbehåll och begränsningar som orsakas av en svår statsfinansiell situation och knappa stödresurser samt EU:s regler om statligt stöd, vilka t.ex. förutsätter att det statliga stödet inte innehåller överkompensation till låntagarna och att tillsynen över systemet är effektiv.

2.2 Alternativ

Syftet med räntestödssystemet är att främja produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader och att sålunda korrigera den marknadsstörning i stora stadsregioner som beror på brist på förmånliga boendelösningar. Denna marknadsstörning kan man försöka korrigera även på andra sätt.

Bakom bristen på bostäder med skäliga boendekostnader finns i sista hand det faktum att inom tillväxtcentrum överskrider efterfrågan på bostäder utbudet av dem. Därför kan man försöka lösa problemet genom att utveckla lagstiftningen om markanvändning och planläggning och genom att uppmuntra de kommuner som beslutar om markpolitiken att öka planläggningen av bostadstomter inom sitt område. Att sänka boendekostnaderna genom att öka bostadsproduktionen är dock en mycket långsam process. Även i framtiden fortsätter antagligen befolkningstillväxten i stadsregionerna så kraftigt att man på detta sätt inte inom en nära framtid kommer att kunna skapa balans mellan efterfrågan på och utbudet av bostäder, så att boendelösningar med skäliga boendekostnader finns tillgängliga för alla hushåll.

Även genom bostadsbidrag som betalas ut direkt till de boende kan man kompensera den ekonomiska belastning som de höga bostadshyrorna innebär för hyresgästerna. Utgifterna för bostadsbidrag ökar kraftigt hela tiden. År 2017 betalades det ut cirka 2 000 miljoner euro i bostadsbidrag. Dessutom användes 303 miljoner euro av det utkomststöd som Folkpensionsanstalten betalade ut förra året till att täcka boendekostnader, dvs. närmast hyror. Som jämförelse kan nämnas att i år medför räntestödssystemet cirka 25 miljoner euro i utgifter för staten, och av detta utgör 20 miljoner euro andelen startbidrag och endast cirka fem miljoner euro räntestödsutgifter. I år beviljas dessutom sammanlagt 105 miljoner euro investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov. Det har också bedömts att bostadsbidragen höjer hyresnivån för bostäderna, trots att det inte är möjligt att lägga fram någon exakt bedömning av storleken på denna konsekvens (till exempel Essi Eerola och Teemu Lyytikäinen: Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme, VATT Working Papers 88). Med hjälp av bostadsbidragen är det inte heller möjligt att åtgärda den ursprungliga orsaken till problemet, dvs. obalansen mellan efterfrågan på och utbudet av bostäder.

Sålunda är det effektivaste sättet att åtgärda bristen på bostäder med skäliga boendekostnader att använda alla de ovannämnda sätten tillsammans, dvs. genom att överlag öka bostadspro-

duktionen, att framför allt inom de största tillväxtområdena stödja byggandet av bostäder med skäliga boendekostnader och att betala ut bostadsbidrag till de boende. Som ett exempel på detta tillvägagångssätt kan man nämna MBT-avtalen, som staten har slutit med Helsingfors stad, Tammerfors stad, Åbo stad och städer i Uleåborgsregionen. I avtalen förbinder sig städerna att öka sitt utbud av bostadstomter och att reservera en viss del av tomterna för sådan produktion av bostäder med skäliga boendekostnader som finansieras med räntestödslån. Staten förbinder sig för sin del att finansiera regionernas stora trafikprojekt och andra infrastrukturprojekt och att öka attraktiviteten hos räntestödslån genom att i Helsingforsregionen bevilja objekten för räntestödslån startbidrag.

Att genom räntestödssystemet öka produktionen av bostäder med skäliga boendekostnader innebär dock ett regleringsproblem, om stödsystemet inte är attraktivt ur branschaktörernas perspektiv och inte uppmuntrar dem i tillräcklig utsträckning att producera hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga bostadskostnader avsedda för sådana boende som valts på sociala grunder. Räntestödssystemet medför talrika villkor för godkännandet av räntestödslånen, krav som gäller låne- och stödvillkoren för lånen samt begränsningar för användningen och överlåtelser av bostäder. I synnerhet många privata aktörer anser att dessa krav begränsar för mycket och försvårar låntagarens affärsverksamhet, framför allt då det under de senaste åren till följd av den rådande låga räntenivån inte har betalats just alls räntestöd för räntestödslån, utan det enda stödelementet har i praktiken varit statens fyllnadsborgen för lånen. Aktörerna i branschen har lyft fram amorteringsprogrammet med tyngdpunkten i slutet, för långa begränsningstider samt obalansen mellan statligt stöd och begränsningar som de främsta faktorer som har minskat räntestödssystemets attraktivitet. Behovet av att utveckla räntestödssystemet konstaterades också i den ovannämnda publikationen *Asuntopolitiikan kehittämiskohteita*, som riksdagens revisionsutskott har publicerat. Enligt den bör villkoren för finansieringen av den statligt understödda hyresbostadsproduktionen ändras så att de uppmuntrar kommunerna och de återstående icke-vinstdrivande byggherrarna att producera samhällskontrollerade bostadsbestånd eller att skaffa sådana i det befintliga bostadsbeståndet.

Det är i princip möjligt att ändra förutsättningarna för räntestödslån samt låne- och stödvillkor på många olika sätt, så att stödsystemets funktion förbättras och dess attraktivitet ökar. Det enklaste sättet att öka attraktiviteten hos stödsystemet är att öka beloppet av stöd som staten betalar och att minska de krav som uppställts för erhållande av stöd och användningen av bostäder som understöds. Till följd av den svåra statsfinansiella situationen är en stor höjning av stödet dock inte motiverad. När låneräntorna till följd av konjunkturen annars också är låga, är det inte ändamålsenligt att betala stora belopp räntestöd. I stället ska räntestödet användas framför allt vid konjunkturen när låneräntorna är högre och hotar höja de hyror eller bruksvederlag som de boende betalar. Då fungerar det räntestödselement som hänger samman med räntestödslånen mer som ett ränteskydd eller ett räntetak. Det bör noteras att trots att det statliga räntestöd och den statliga borgen som hänger samman med räntestödslånen beviljas från en bostadsfond som inte ingår i statsbudgeten, är det ändå fråga om statens medel. De utgifter som betalas från bostadsfonden beaktas också vid beräkningen av om skuldbeloppet för Finlands offentliga samfund i förhållande till bruttonationalprodukten överskrider gränsen på 60 procent enligt EU:s stabilitets- och tillväxtpakt och om Finland ska underkastas förfarandet för alltför stora underskott. Dessutom ska hänsyn tas till EU:s regler om statligt stöd, som förhindrar betalning av överkompensation till räntestödslåntagare. Å andra sidan är det inte motiverat att göra förutsättningarna för godkännande av räntestödslån, låne- och stödvillkoren eller begränsningarna av användningen av bostäder avsevärt mindre strikta, eftersom dessa villkor och begränsningar behövs för att målen för stödsystemet ska uppnås, för att säkerställa att stödet riktas rätt och får genomslagskraft samt för att minimera statens risker.

Det är alltså motiverat att utveckla räntestödssystemet och förbättra dess attraktivitet genom att granska stödsystemet som helhet och noggrant bedöma hur låne- och stödvillkoren kan

ändras med hänsyn till ovan beskrivna mål för stödsystemet samt den statsfinansiella situationen och EU-rättens krav. Tidigare utvecklades stödsystemet närmas genom delvisa reformer där ändringarna gällde endast ett eller två av låne- eller stöd villkorens delområden åt gången. I denna proposition har låne- och stöd villkoren däremot granskats som en helhet och det föreslås flera olika ändringar av dem, så att stödsystemet ur såväl ägarsamfundens, de boendes som statens perspektiv ska fungera bättre och effektivare än för närvarande.

Nedan presenteras sådana utvecklingsalternativ för räntestödssystemet som har lyfts fram vid beredningen av propositionen, men som dock inte tagits med i den slutliga propositionen.

Varaktigheten av användnings- och överlåtelsebegränsningarna för hyresbostäder som finansierats med räntestödslån är påtagligt lång, vid lån för byggande och anskaffning 40 år och vid lån för ombyggnad 30 år. Räntestödslånens attraktivitet skulle öka särskilt ur perspektivet för de byggherrar som är verksamma på marknadsvillkor, om begränsningstiden förkortas från den nuvarande eller om låntagarna föreskrivs en möjlighet att ”dra sig ur” stödsystemet under begränsningstiden genom att betala räntestödslånet tillbaka. Att förkorta begränsningstiden strider dock mot strävan att på lång sikt öka antalet bostäder som har skäliga boendekostnader och som finansierats med räntestödslån. Det skulle också strida mot de grundläggande målen för räntestödssystemet att långvarigt erbjuda hyresgästerna hyresboende med skäliga boendekostnader samt mot låntagarnas långsiktiga verksamhet att låta bygga och att underhålla bostäder med skäliga boendekostnader. Möjligheten att betala tillbaka räntestödslånet under begränsningstiden och att samtidigt befrias från alla begränsningar som gäller bostäderna kan i värsta fall leda till att denna ”möjlighet att dra sig ur” i praktiken blir en ny maximibegränsningstid för räntestödslån om de flesta låntagare utnyttjar denna möjlighet. Dessutom bör noteras att den nya modell för kortvarigt räntestöd som togs i bruk i augusti 2016 uttryckligen riktar sig till byggherrar som är mer verksamma på marknadsvillkor och att den flexibla stöd- och begränsningstiden i den modellen är som kortast tio år och som längst 30 år. Eftersom det redan finns ett sådant kortare och flexiblere räntestödssystem, finns det inga orsaker till att också ändra räntestödsmodellen enligt räntestödslagen till en sådan modell.

Flera räntestödslåntagare har ett stort bestånd av statligt understödda hyres- eller bostadsrättsbostäder. Beståndet kan vara av mycket olika ålder och finansierat med räntestöds- eller aravalån, vars lånevillkor avviker från varandra avsevärt. När ombyggnad blir aktuell i hyres- eller bostadsrättshus till följd av deras ålder, kan det med tanke på kontrollen av kapitalutgifterna och hyrorna eller bruksvederlagen vara motiverat att ett nytt räntestödslån, om låntagaren så vill, täcker såväl det återstående bygglånet som det nya lånet för ombyggnad i stället för att låntagaren är tvungen att ta ett nytt räntestödslån för ombyggnad vid sidan av det delvis ännu obetalda räntestödslånet för byggande. Möjligheten att omvandla befintliga aravalån till räntestödslån enligt räntestödslagen skulle få samma effekt. Att erbjuda låntagarna sådana möjligheter att ordna lånestocken skulle dock i praktiken leda till betydande problem. Enligt räntestödslagen ska räntestödslån alltid konkurrensutsättas, och räntestöds- eller aravalåneobjekten kan ha mycket komplicerade förbindelser om säkerhet och efterpantning. Om lånet omorganiserar inverkar det på säkerhetsinnehavarnas inbördes ställning, komplicerar kontrollen av säkerheter och efterpantning samt kan leda till att statens säkerhetsställning försvagas och att statens risker ökar. Dessutom skulle omvandlingen av gamla aravalån till räntestödslån leda till att statens ställning som borgensman försämrats betydligt jämfört med nuläget, när staten från att ha varit lånebeviljare blir endast borgensman och den säkerhet som staten har samtidigt blir sekundär i stället för primär. Av samma orsaker är det inte heller motiverat att tillåta att säkerheter för objekt som finansierats med räntestöds- eller aravalån befrias eller att tillåta korsvis pantsättning.

För ombyggnad av bostadsrättshus som finansierats med statligt stöd är det på grund av de eviga bruks- och överlåtelsebegränsningarna svårt att få fritt finansierade lån. Därför är repa-

rationer av bostadsrättshus helt beroende av räntestödslån för ombyggnad. När det gäller bostadsrättshus som finansierats med räntestödslån är i praktiken hela det främmande kapitalet lån som understöds av staten. Ett sätt att göra det enklare att finansiera ombyggnad av bostadsrättshus är att ge de boende i bostadsrättsbostäder möjlighet att betala husets ägarsamfund en ombyggnadsavgift till ett visst belopp. Denna avgift skulle vara ett tillägg till bostadsrättsavgiften och den boende skulle kunna få den tillbaka tillsammans med bostadsrättsavgiften när han eller hon flyttar från bostaden. En ombyggnadsavgift skulle också minska behovet av att genom bruksvederlaget samla in medel för reparationer av bostäderna. Ombyggnadsavgiften skulle dock medföra talrika problem. Om i praktiken endast ett fåtal boende var redo att betala en extra avgift av detta slag, skulle nyttan av den bli marginell. Och om de boende som betalat ombyggnadsavgiften flyttade bort lite innan ombyggnaden genomförs och kräver att den ombyggnadsavgift som de betalat ska betalas tillbaka, skulle finansieringen av ombyggnaden försvåras ytterligare. Därför är förbättring av stödvillkoren för räntestödslån för ombyggnad och ett amorteringsprogram med tyngdpunkten mer i början ett effektivare sätt att underlätta finansieringen av ombyggnad av bostadsrättshus.

Funktionen och attraktiviteten hos räntestödssystemet påverkas också av bestämmelserna om fastställande av hyrorna eller bruksvederlagen för hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån och av bestämmelserna om hur de boende väljs samt de krav på allmännyttighet som begränsar ägarsamfundens verksamhet. Alla dessa bestämmelser har dock ändrats under denna regeringsperiod. Bestämmelserna om fastställande av hyror och bruksvederlag ändrades genom ändringarna av räntestödslagen och aravabegränsningslagen (RP 99/2015 rd), som trädde i kraft vid ingången av 2016, och bestämmelserna om allmännyttighet genom ändringarna av räntestödslagen och aravalagen (RP 155/2016 rd), som trädde i kraft vid ingången av 2017. Dessutom skärptes bestämmelserna om valet av hyresgäster för hyresbostäder då maximiinkomstgränser togs i bruk vid ingången av 2017 när det gäller bostäder som finansierats med ränte- eller aravalån i huvudstadsregionen. Inkomstgränserna slopades dock i början av mars 2018. Alla de ovannämnda ändringarna har grundat sig på inskrivningar i regeringsprogrammet för statsminister Sipiläs regering. Det finns skäl att innan nya utvecklingsåtgärder som gäller dessa bestämmelser vidtas följa upp vilken effekt redan gjorda ändringar får och hur de fungerar.

2.3 De viktigaste förslagen

Genom propositionen ändras för både hyres- och bostadsrättsbostäder tyngdpunkten i programmet för fast amortering av räntestödslån, så att den ligger avsevärt mer i början. Amorteringarna periodiseras enligt byggnadens livscykel så att de är i rätt förhållande till de framtida reparationerna av byggnaden. Det nya amorteringsprogrammet ligger mellan det nuvarande amorteringsprogrammet och det amorteringsprogram som används i modellen för kortvarigt räntestöd, och det gäller endast nya räntestödslån som godkänns efter ikraftträdandet av lagändringen. I fortsättningen ska amorteringsprogrammet vara likadant för såväl hyres- och bostadsrättsbostäder som sådana delägarbostäder som avses i delägarlagen. När det gäller bostadsrättsbostäder innebär detta att lånetiden för räntestödslån för byggande och anskaffning av dem förlängs från 35 år till 40 år. Den föreslagna ändringen är av betydelse särskilt på lång sikt för låntagarna, eftersom deras lånebestånd kommer att vara mindre när husens ålder förutsätter ombyggnad. Detta förbättrar deras möjligheter att få ytterligare finansiering av marknaden. Ett lånekapital som amorteras snabbare minskar utöver för låntagarna också för de boende och för staten som är borgensman vid räntestödslån de risker som anknyter till lånekapitalet. Å andra sidan höjer ett amorteringsprogram där tyngdpunkten finns i början bostädernas objektspecifika kalkylmässiga initialhyror, men till följd av utjämningen av hyrorna märks detta nästan inte alls i de hyror som de boende betalar.

Dessutom ska amorteringsbeloppen regleras kumulativt i fortsättningen, dvs. om räntestödslånet amorteras mer än vad som förutsätts under en fem års period, kan lånet under en annan fem års period amorteras mindre än förutsatt. Varje låntagare kan friare än för närvarande själv bestämma i vilken utsträckning och när låntagaren gör extra amorteringar av detta slag. På detta sätt lämpar sig ändringen för alla låntagare och olika marknadssituationer och räntnivåer. Ändringen gäller utöver nya också befintliga räntestödslån, vilket ökar dess effekt. De extra amorteringarna får dock inte oskäligt höja de hyror eller bruksvederlag som de boende betalar. Ett sådant krav finns redan i de gällande bestämmelserna. Bestämmelser om amortering av räntestödslån finns i 9 § i räntestödsförordningen, så de ovan beskrivna ändringarna genomförs genom att ändra förordningen.

Samtidigt ändras 13 § i räntestödslagen så att när det gäller nya räntestödslån blir skälig avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader för byggnader och bostäder i de hyror som de boende betalar helt förbjuden. Eftersom lånekapitalet amorteras enligt det nya amorteringsprogrammet avsevärt snabbare än för närvarande, underlättar det finansieringen av ombyggnad i ett senare skede och det finns inte ett likadant behov som för närvarande att på förhand genom hyrorna förbereda sig för reparationer. Det föreslagna avsättningsförbudet förhindrar inte planmässig fastighetsförvaltning, eftersom man även i fortsättningen kan ta ut medel för underhåll, skötsel och årliga reparationer i hyrorna. Ur de boendes perspektiv är avsättningsförbudet motiverat, så att de inte samtidigt ska belastas av både låneamorteringar som är större i början och avsättningar för sådana ombyggnader som sker först om tiotals år. Avsättningsförbudet gör systemet också transparentare än för närvarande, eftersom man inte i förväg behöver oroa sig för om värdet på de insamlade medlen bevaras eller om de styrs till sitt ursprungliga användningsändamål till exempel vid ägarbyte. I de befintliga hyres- och bostadsrättsbostadsobjekt som finansierats med räntestöds- eller aravalån som godkänts innan lagändringen trätt i kraft, kan man förbereda sig på framtida reparationer på samma sätt som för närvarande, dvs. med en eller två euro per kvadratmeter bostadsyta per månad oberoende av byggnadens ålder. När det gäller bostadsrättsbostäder ska förbudet mot avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader i bruksvederlaget genomföras genom ändring av 16 a § i bostadsrättslagen.

Dessutom ska 23 § i räntestödsförordningen ändras så att man genom hyrorna för nya hyresbostäder som finansierats med räntestödslån kan ta ut en ränta på högst sex procent på låntagarens självfinansieringsandel. Denna maximiränta sänktes från åtta procent till fyra procent vid ingången av 2017 (förordning 8/2016) i enlighet med bilaga 7 i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Att höja maximiräntan till sex procent är dock motiverat, så att den motsvarar den maximiränta som används i den nya modellen för kortvarigt räntestöd. Även i fortsättningen ska det högsta beloppet på den avkastning som betalas från låntagarsamfundet till ägaren förbli fyra procent så som föreskrivs i statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare. När den maximiränta som för låntagarsamfundet tas ut i hyrorna är lite större än den maximiränta som samfundet betalar sina ägare, samlas det i samfundet medel som kan användas t.ex. dels för att täcka självfinansieringsandelarna av nya räntestödslån, dels för avsättningar för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader för befintliga byggnader.

Räntestödslånet ska också ändras så att vid sidan av räntestödslån med fasta amorteringar kan låntagarna i fortsättningen välja en form av indexbundet räntestödslån som liknar annuitetslån där lånebetalningen innehåller såväl den ränta som ska betalas som amortering av lånet. När det gäller låneräntan ska det enligt samma grund som i alternativet med fast amortering betalas räntestöd på den del av räntan som överskrider låntagarens självriskandel. Den andel som överskrider den årliga amorteringen ska alltid automatiskt vara räntestöd. En låneform av detta slag leder till en jämnare hyresutveckling och ett lånekapital som minskar snabbare än vad ett räntestödslån med fasta amorteringar leder till. Detta passar också bra för räntestödslåntagare

som inte utsetts till allmännyttiga bostadssamfund och som har endast enskilda bostadsobjekt och som med hjälp av sina andra statligt understödda hyreshus inte kan utjämna kostnadsfluktuationer till följd av räntevariation. En bestämmelse om nytt indexbundet räntestödslån fogas till 7 § i räntestödslagen och genom bestämmelsen ersätts den räntestödslåneform som inte använts och som bygger på de totala kapitalutgifterna och för närvarande är alternativ till räntestödslån med fast amortering. En viktig orsak till att denna räntestödslåneform inte har använts är antagligen de tidigare beviljade aravalånen, som bygger på ett annuitetsystem där återbetalningen av lånet byggde på ett annuitetsbelopp som inkluderade ränta och amortering. I regel var räntan ändringen av konsumentprisindex plus en tilläggsprocentandel som berodde på lånetyp. I praktiken har räntenivån på annuitetslån varit påfallande hög. Därför har annuitetsbeloppet många gånger gått till räntebetalningen och lånekapitalet har nästan inte alls amorterats. I det nya indexbundna räntestödslånet ska räntan fastställas marknadsbaserat som vid räntestödslån med fast amortering, så att det vid återbetalning av lånet inte uppstår likadana problem som vid aravalån i annuitetsform. Bestämmelser om närmare lånevillkor för indexbundet räntestödslån finns i 10 § i räntestödsförordningen.

Förutsättningarna för godkännande av räntestödslån för byggande, anskaffning och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder samt låne- och stöd villkoren ska harmoniseras. Användningsområdet för räntestödslån för anskaffning av hyreshus och hyresbostäder ska utvidgas genom att göra förutsättningarna för godkännande av dem i 9 § i räntestödslagen mindre strikta. Kravet att byggande av bostäder på området i fråga inte får vara motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt ska slopas. Sålunda kan räntestödslån för anskaffning godkännas också för tillväxtcentrum. Däremot ska det andra kravet för godkännande av räntestödslån för anskaffning, nämligen att anskaffningen av hyreshuset eller hyresbostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, kvarstå även i fortsättningen. Samtidigt slopas det krav som gäller anskaffning av hyreshus som är avsedda för grupper med särskilda behov och enligt vilket minst 30 procent av husets bostäder enligt en plan som godkänts av ARA ska anvisas för användning av grupper med särskilda behov. Detta krav kan med hänsyn till förebyggande av segregation vara problematiskt. Även i fortsättningen beror storleken på investeringsunderstödet för grupper med särskilda behov på hur många av objektets bostäder som är avsedda att användas av personer som hör till grupper med särskilda behov. Och också de förutsättningar för godkännande av olika räntestödslån för anskaffning som fastställts för kommuner och privata aktörer ska slopas som grundlösa. Det krav för godkännande av räntestödslån för ombyggnad som fastställs i 5 § i räntestödsförordningen, nämligen att det har gått minst 15 eller 20 år från det att byggnaden blev uppförd eller ombyggdes, ska kvarstå, men det flyttas från förordningen till 9 § i räntestödslagen.

Lånevillkoren för räntestödslån ska också förenhetligas så att låneandelen i alla räntestödslån för hyresbostäder är högst 95 procent av objektets godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader. Även vid räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder ska låneandelen höjas till 95 procent av objektets godkända kostnader. Vid räntestödslån för byggande och anskaffning av bostadsrättsbostäder förblir låneandelen 85 procent, eftersom återstoden av kostnaderna täcks genom bostadsrättsavgifter på 15 procent som betalas av de boende. Till denna del ska 21 § i räntestödslagen ändras, och bestämmelserna om lägre låneandelar för hyresbostadslån i 4 § i räntestödsförordningen ska upphävas. Ju större låneandel och mindre självfinansieringsandel räntestödslånen har, desto enklare är det för aktörerna att anskaffa finansiering för bostadsprojekten. Eftersom de byggnadskostnader som täcks med räntestödslån kan inkludera skäligena kostnader för tomtanskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande, skulle ett större räntestödslån också underlätta särskilt i huvudstadsregionen och andra tillväxtcentrum där priset på tomtmark är högt anskaffningen av de tomter som krävs i bostadsprojekt. I hyresbostadsobjekt ska låntagarens självfinansieringsandel liksom för närvarande kunna täckas helt eller delvis genom startbidrag eller investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov.

RP 12/2018 rd

Samtidigt ska stödvillkoren för räntestödslånen ändras så att de blir attraktivare för låntagarna än för närvarande. I räntestödsförordningen ska 8 § ändras så att den självriskandel som låntagaren ska betala av räntan på räntestödslånet ska sänkas bestående till 2,5 procent för hyres-, bostadsrätts- och delägarbostäder. Sålunda blir självriskräntan lika låg som i den nya modellen för kortvarigt räntestöd. När det gäller hyresbostäder börjar ändringen dock tillämpas först när den gällande sänkningen av självriskräntan till 1,7 procent upphör vid utgången av 2019. Räntestödets betalningstid förlängs vid räntestödslån för byggande och anskaffning från 23 år (hyresbostäder), 16 år (bostadsrättsbostäder) eller 15 år (delägarbostäder) till 30 år och vid ombyggnadslån från 16 år till 20 år. Samtidigt sänks procentandelen av det räntestöd som betalas, så att statens räntestödsutgifter inte ökar för kraftigt. När villkoren för räntestödslån ändras bör man komma ihåg att ju lägre självriskräntan är och längre räntestöd betalas för lånet, desto större blir ränterisken för staten.

I propositionen har ändringarna av låne- och stödvillkoren för räntestödslån balanserats så att beloppet av det statliga stöd som betalas till låntagarna inte ökar oskäligt mycket. På detta sätt säkerställs det att räntestödssystemet inte heller i fortsättningen överkompenserar låntagarsamfundet och att stödssystemet även till övriga delar uppfyller stödkraven enligt EU:s regler om statligt stöd till tjänster som är av allmänt ekonomiskt intresse.

Bestämmelserna i räntestödslagens 14 och 15 § om överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestödslån ska utvecklas så att i fortsättningen kan ett hyreshusbolags aktier överlåtas utöver till andra räntestödslåntagare också till sådana samfund eller fysiska personer som kan anses motsvara överlåtaren av bostäder. Dessutom ska bestämmelserna om låntagares självfinansieringsandel förenklas jämfört med nuläget och ARA behöver inte i fortsättningen fastställa det maximala överlåtelsepriset för bostäder, om det är fråga om sådan intern överlåtelse i den allmännyttiga delen av en kommunkoncern eller företagskoncern som genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Detta förenklar betydligt regleringen av överlåtelse av bostäder, den administrativa belastning regleringen medför för aktörerna samt ARAs förfarande. Alla begränsningar av användningen av bostäderna, som att hyran fastställs enligt självkostnadsprincipen och att de boende väljs på sociala grunder, förpliktar även den nya ägaren av bostäderna. Genom att ändra 8—11 § i aravabegränsningslagen görs motsvarande ändringar också i bestämmelserna om överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med aravalån.

Dessutom görs flera mindre ändringar i räntestödslagen för att stödssystemet ska fungera ännu bättre än tidigare. Och anknytande administrativa processer görs enklare och lättare. Till räntestödslagen fogas en nya 10 a §, med stöd av vilken ARA i fortsättningen kan ge aktörer bindande förhandsavgöranden om hur stora kostnader för tomtanskaffning som godkänns som en del av de byggnadskostnader som ingår i räntestödslånet. För närvarande svarar ARA på förfrågningar om detta genom att ge dem som frågar icke-bindande vägledning och rådgivning. Med tanke på fungerande byggprojekt som är förutsägbara, öppenheten i processen för godkännande av räntestödslån och aktörernas rättssäkerhet är det dock motiverat att ARA kan ge bindande förhandsavgöranden som bygger på den berörda bestämmelsen. På detta sätt skulle byggherrarna veta redan på förhand om det är möjligt att bygga statligt understödda hyres- eller bostadsrättsbostäder på det planerade markområdet. På det sättet kan inledandet av byggprojekt som i princip är ogenomförbara undvikas liksom inlämnandet av ansökningar om räntestödslån för dem till ARA.

Räntestödslagen ska också ändras så att i stället för kommunen kommer i fortsättningen ARA att ge tillåtelse att användningsändamålet av bostäder som finansierats med räntestödslån ändras till någonting annat än bostadsanvändning. Detta är motiverat, eftersom ARA med stöd av 18 § i räntestödslagen redan för närvarande fattar beslut om befrielse från alla övriga användnings- och överlåtelsebegränsningar för bostäderna. Kommunen kommer dock även i fortsätt-

ningen att besluta om till exempel de ändringar av planbestämmelser som ändring av användningsändamålet för en byggnad kräver. Genom att ändra 16 § i aravabegränsningslagen omfattas också bostäder som finansierats med aravalån av den berörda ändringen. I räntestödslagen ändras 17 § så att en delägarbostad som finansierats med räntestödslån och är oinlöst befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna endast om bostadens andel av räntestödslånet betalas tillbaka eller staten befrias från borgensansvaret för bostadens andel. Detta tillägg behövs, eftersom det är motiverat att ställa samma villkor för befrielse från begränsningarna för delägarbostäder som när det gäller hyresbostäder, och eftersom huvudregeln i räntestödssystemet är att när begränsningarna slopas upphör också det statliga stödet till bostäderna.

Bestämmelsen om inställande av betalningen av räntestöd i 37 § i räntestödslagen ska ändras så att ARA utöver att ställa in betalningen av räntestöd också kan förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om ARA till följd av överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet återkallar utseendet av låntagaren till allmännyttigt bostadssamfund. För närvarande är det möjligt att vid andra överträdelser av räntestödslagen återkräva redan betalt räntestöd, men inte då när samfundet bryter mot bestämmelserna om allmännyttighet. Ändringen ökar för låntagarna antalet påföljder till följd av överträdelse av bestämmelserna, men det är motiverat med tanke på stödssystemets effektivitet och en effektiv övervakning av systemet. Dessutom leder ändringen till att påföljderna av överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet blir likadana som för överträdelse av användnings- och överlåtelsebegränsningarna för bostäderna. Ändringen kan tillämpas endast på förseelser som sker efter lagändringens ikraftträdande. ARAs beslut i ärendet får överklagas genom besvär.

Dessutom ska övervakningen av räntestöds- och aravalåntagare effektiviseras genom att förbättra ARAs och Statskontorets möjligheter att få uppgifter om låntagarna från andra myndigheter. Till 39 § i räntestödslagen och 23 § i aravabegränsningslagen fogas en bestämmelse om att ARA och Statskontoret trots sekretessbestämmelserna har rätt att på begäran få av andra myndigheter för tillsyn uppgifter om räntestöds- och aravalåntagarna. Uppgifter får sökas med hjälp av en teknisk anslutning utan samtycke av låntagaren och också om andra samfund som hör till koncernens samma allmännyttiga del. Rätten att få uppgifter är dock begränsad till specificerade uppgifter som är nödvändiga för utförandet av en viss tillsynsuppgift.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Beslut om fullmakten att godkänna räntestödslån som ur medlen i statens bostadsfond anvisas statligt understödd bostadsproduktion fattas årligen i samband med statsbudgeten. Statsrådet fastställer årligen i januari den dispositionsplan som gäller fullmakten att godkänna räntestödslån. I dispositionsplanen bestäms bland annat om regionala och andra grunder för användningen av fullmakten att godkänna räntestödslån. Målet är att beviljandet av räntestödslån för nyproduktion i första hand ska gälla objekt i de områden där behovet av bostäder är störst, dvs. större tillväxtcentrum.

De ändringar av låne- och stödsvillkoren för räntestödslån som föreslås i propositionen får sinsemellan olika konsekvenser för minskningen av räntestödslånen och sålunda för storleken på det räntestöd som staten betalar. Därför ska de föreslagna ändringarna granskas som en helhet. Att tyngdpunkten i amorteringarna av räntestödslånen blir mer i början minskar i princip de ränteutgifter som lånen medför och sänker sålunda också statens ränteutgifter, eftersom lånekapitalet minskar snabbare än för närvarande. Men höjningen av låneandelen i alla former

av räntestödslån för hyresboende och i räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder till högst 95 procent av de godkända projektkostnaderna höjer de räntekostnader som lånen eventuellt medför och samtidigt statens utgifter för räntestöd. En viktig faktor som styr statens utgifter för räntestöd är storleken på den självriskandel av räntan på räntestödslån som låntagaren ska betala. När den räntenivå som fastställs av storleken på självriskandelen överskrider, anses det vara ändamålsenligt att staten stöder lånet med räntestöd. Ju lägre nivån på självriskandelen är, desto större ansvar tar staten för ränterisken i samband med räntestödslån. Räntestödets betalningstid bestämmer den tid då staten ansvarar för en del av ränterisken. Enligt propositionen ska denna tid förlängas till 30 år när det gäller räntestödslån för byggande och anskaffning och till 20 år när det gäller räntestödslån för ombyggnad. Andelen räntestöd som ska betalas för den del som överskrider självriskräntan minskar dock under betalningstiden och i fortsättningen minskas denna andel ytterligare jämfört med nuläget. Till exempel när det gäller räntestödslån för hyreshus betalas det för närvarande för den ränta som överskrider självriskandelen 95 procent räntestöd det första låneåret, 76 procent det tionde låneåret och 32 procent det tjugonde låneåret. Enligt propositionen ska andelen räntestöd som betalas i fortsättningen sjunka stadigt med tre procentenheter per år när det gäller räntestödslån för hyresbostäder, så att andelen räntestöd som betalas det första låneåret är 90 procent, det tionde låneåret 63 procent och det tjugonde låneåret 33 procent av den ränta som överskrider självriskandelen.

I fortsättningen kan räntestödslånet grunda sig på ett program för fast amortering eller vara indexbundet. Den grundläggande skillnaden mellan dessa två låneformer är att i ett program med fast amortering är lånetiden fast och ändringar av räntan påverkar de kapitalutgifter som tas ut för lånen, medan när det gäller indexbundet lån regleras kapitalutgifterna och låneamorteringarna och lånetiden ändras när räntan och indexet (inflationen) varierar. Gemensamt för lånen är att de båda amorterar lånekapitalet snabbare än för närvarande.

Inte heller efter de föreslagna ändringarna medför nya räntestödslån vid nuvarande räntenivå räntestödsutgifter för staten, eftersom den föreslagna självriskräntan på 2,5 procent inte överskrider. I princip resulterar en sänkning av självriskräntan och en förlängning av betalningstiden för räntestödet dock i att de räntestöd som betalas av staten ökar, om räntenivån stiger över 2,5 procent. Vid en räntenivå på fyra procent föranleder byggandet av 1 000 nya hyresbostäder som finansierats med räntestödslån staten nominellt under hela räntestödslånetiden räntestödsutgifter på sammanlagt uppskattningsvis cirka 32 miljoner euro, förutsatt att anskaffningskostnaden för bostäderna är 3 800 euro per kvadratmeter och att deras genomsnittliga storlek är 50 kvadratmeter. Stödets tyngdpunkt ligger på de första åren och är under de första fem åren cirka 11 miljoner euro och under de första tio åren cirka 19,6 miljoner euro. Nominellt är räntestödsutgifterna totalt cirka 17,2 miljoner euro större än enligt de gällande villkoren för räntestödslån. På motsvarande sätt är de nominella räntestödsutgifterna under de första fem åren cirka 6,2 miljoner euro och under de första tio åren cirka 10,6 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren. Om man antar att inflationen är två procent, blir räntestödsutgifternas realkostnad för staten på motsvarande sätt under hela räntestödslånetiden ungefär 27,3 miljoner euro, under de första fem åren cirka 10,7 miljoner euro och under de första tio åren cirka 18,1 miljoner euro. Räntestödsutgifterna är reellt under hela räntestödslånetiden ungefär 14,6 miljoner euro, under de första fem åren cirka 6,0 miljoner euro och under de första tio åren cirka 9,8 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren.

För närvarande används dock temporärt för räntestödslån en självriskränta på 1,7 procent på lån som godkänts som räntestödslån för byggande-, anskaffning- eller ombyggnad av hyresbostäder senast före utgången av 2019. Med hänsyn till detta blir statens räntestödsutgifter till följd av ändringarna nominellt under hela räntestödslånetiden ungefär 49,2 miljoner euro, under de första fem åren cirka 17,0 miljoner euro och under de första tio åren cirka 30,1 miljoner euro. Reellt blir räntestödsutgifterna under hela räntestödslånetiden ungefär 41,9 miljoner

euro, under de första fem åren cirka 16,4 miljoner euro och under de första tio åren cirka 27,8 miljoner euro.

På motsvarande sätt föranleder, om räntenivån är fyra procent, byggandet av 1 000 nya bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån nominellt under hela räntestödslånetiden räntestödsutgifter på sammanlagt uppskattningsvis cirka 37,3 miljoner euro, förutsatt att anskaffningskostnaden för bostäderna är 3 800 euro per kvadratmeter och att deras genomsnittliga storlek är 65 kvadratmeter. Under de första fem åren är räntestödsutgifterna cirka 12,9 miljoner euro och under de första tio åren cirka 22,8 miljoner euro. Nominellt är räntestödsutgifterna totalt cirka 27,1 miljoner euro större än enligt de gällande villkoren för räntestödslån. På motsvarande sätt är de nominella räntestödsutgifterna under de första fem åren cirka 8,4 miljoner euro och under de första tio åren cirka 15,0 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren. Om man antar att inflationen är två procent, blir realkostnaden för staten på motsvarande sätt under hela räntestödslånetiden ungefär 31,8 miljoner euro, under de första fem åren cirka 12,4 miljoner euro och under de första tio åren cirka 21,1 miljoner euro. Räntestödsutgifterna är reellt under hela räntestödslånetiden ungefär 22,6 miljoner euro, under de första fem åren cirka 8,1 miljoner euro och under de första tio åren cirka 13,8 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren.

Om räntenivån är fyra procent, föranleder ombyggnad av 1 000 hyresbostäder som finansierats med räntestödslån staten nominellt under hela räntestödslånetiden räntestödsutgifter på sammanlagt uppskattningsvis cirka 4,3 miljoner euro, förutsatt att reparationskostnaderna är 800 euro per kvadratmeter och att bostädernas genomsnittliga storlek är 50 kvadratmeter. Under de första fem åren är räntestödsutgifterna cirka 2,0 miljoner euro och under de första tio åren cirka 3,3 miljoner euro. Nominellt är räntestödsutgifterna totalt cirka 2,8 miljoner euro större än enligt de gällande villkoren för räntestödslån. På motsvarande sätt är de nominella räntestödsutgifterna under de första fem åren cirka 1,2 miljoner euro och under de första tio åren cirka 2,1 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren. Om man antar att inflationen är två procent, blir realkostnaden för staten på motsvarande sätt under hela räntestödslånetiden ungefär 3,8 miljoner euro, under de första fem åren cirka 1,9 miljoner euro och under de första tio åren cirka 3,1 miljoner euro. Räntestödsutgifterna är reellt under hela räntestödslånetiden ungefär 2,5 miljoner euro, under de första fem åren cirka 1,2 miljoner euro och under de första tio åren cirka 1,9 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren. Med den självriskränta på 1,7 procent som för närvarande temporärt används i produktionen av hyresbostäder är räntestödskostnaderna enligt förslaget nominellt under hela lånetiden ungefär 6,6 miljoner euro, under de första fem åren cirka 3,1 miljoner euro och under de första tio åren cirka 5,1 miljoner euro. Reellt blir räntestödsutgifterna under hela lånetiden ungefär 5,9 miljoner euro, under de första fem åren cirka 3,0 miljoner euro och under de första tio åren cirka 4,7 miljoner euro.

Om räntenivån är fyra procent, föranleder på motsvarande sätt ombyggnad av 1 000 bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån staten nominellt under hela räntestödslånetiden räntestödsutgifter på sammanlagt uppskattningsvis cirka 5,6 miljoner euro, förutsatt att reparationskostnaderna är 800 euro per kvadratmeter och att bostädernas genomsnittliga storlek är 65 kvadratmeter. Under de första fem åren är räntestödsutgifterna cirka 2,6 miljoner euro och under de första tio åren cirka 4,3 miljoner euro. Nominellt är räntestödsutgifterna totalt cirka 4,1 miljoner euro större än enligt de gällande villkoren för räntestödslån. På motsvarande sätt är de nominella räntestödsutgifterna under de första fem åren cirka 1,8 miljoner euro och under de första tio åren cirka 3,0 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren. Om man antar att inflationen är två procent, blir realkostnaden för staten på motsvarande sätt under hela räntestödslånetiden ungefär 5,0 miljoner euro, under de första fem åren cirka 2,5 miljoner euro och under de första tio åren cirka 4,0 miljoner euro. Räntestödsutgifterna är reellt under hela räntestödslånetiden ungefär 3,6 miljoner euro, under de första fem

åren cirka 1,7 miljoner euro och under de första tio åren cirka 2,8 miljoner euro större än jämfört med de gällande villkoren.

Den föreslagna möjligheten att göra mer extra amorteringar än för närvarande skulle i princip minska statens ränterisk i samband med räntestödslån, när lånekapitalen amorteras tidigare än i det befintliga amorteringsprogrammet. Att öka flexibiliteten i amorteringsprogrammet skulle också i övrigt förbättra de ekonomiska verksamhetsförutsättningarna för hyres- och bostadsrättssamfund till exempel i samband med ändringar av räntan, minska trycket på att höja hyror eller bruksvederlag samt stödja en hög användningsgrad av objekten.

Konsekvenser för hyres- och bostadsrättssamfund

Hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån ägs av kommuner och andra offentliga samfund, de allmännyttiga bostadssamfund som utsetts av ARA och de dotterbolag som ägs av dessa. Största delen av de statligt understödda bostäderna, cirka 60 procent, ägs av kommuner eller samkommuner. Det finns totalt cirka 600 bostadssamfund som utsetts till allmännyttiga av ARA och de äger cirka 40 procent av de statligt understödda bostäderna. Den största enskilda ägaren av hyresbostäder som finansierats med räntestöds- och aravalån är Helsingfors stads bostäder Ab, som helt ägs av Helsingfors stad. Andra största ägare av statligt understödda hyresbostäder är Y-Säätiö, Esbo Bostäder Ab och VAV Asunnot Oy. När det gäller bostäder som är avsedda för särskilda grupper är de största bostadsägarna Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS), Nuorisosäätiö, Tyvene Oy och Arttuasunnot Oy. Och när det gäller bostadsrättsbostäder är de största ägarna Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit) och TA-Asumisoikeus Oy. När det statligt subventionerade hyres- och bostadsrättsbostadsbeståndet granskas enligt decennium, är cirka 11 procent av bostadsbeståndet byggt på 1950- och 1960-talen, 28 procent på 1970-talet, 19 procent på 1980-talet, 22 procent på 1990-talet, 12 procent på 2000-talet och 9 procent på 2010-talet.

Propositionen innehåller talrika förslag vars syfte är att göra räntestödssystemet mer fungerande och attraktivt för de samfund som låter bygga och som äger hyres- och bostadsrättshus. Ändringarna berör främst nya räntestödslån som godkänns efter ikraftträdandet av de föreslagna lagändringarna, eftersom syftet med propositionen är att uttryckligen öka ny produktion som finansieras med räntestödslån och sålunda öka antalet sådana hyres- och bostadsrättsbostäder med skäligen boendekostnader som är avsedda för sådana boende som valts på sociala grunder, i synnerhet i de största städerna.

Förslaget att ändra programmet för amortering av räntestödslån så att tyngdpunkten ligger mer i början än för närvarande periodiserar amorteringarna enligt byggnadens livscykel, så att de är i rättare förhållande till byggnadens framtida reparationer. Samtidigt förlängs lånetiden för räntestödslån för byggande och anskaffning från 35 år till 40 år. Genom ändringen kommer till exempel 46,5 procent av byggnadslånet att vara amorterat det tjugofemte låneåret av räntestödslånet, när amorteringen enligt det nuvarande amorteringsprogrammet är 30,8 procent när det gäller byggnadslån för hyresbostäder och 43 procent av lånekapitalet när det gäller byggnadslån för bostadsrättsbostäder. När lånekapitalet amorteras snabbare än för närvarande, minskar det de risker för ägarsamfundet som hänger samman med tillgången till finansiering och minskar samtidigt också samfundets totala räntebelastning. När objektens skuldandel är mindre då huset är i den åldern att det behövs ombyggnad, har ägarsamfundet bättre förutsättningar att för behövliga ombyggnader få finansiering på marknadsvillkor. Å andra sidan kommer ett amorteringsprogram där tyngdpunkten ligger mer i början att höja bostädernas objektspecifika kalkylmässiga initialhyror i nya räntestödsobjekt. Genom möjligheten att utjämna hyrorna kan denna effekt dock avsevärt lindras. Den kumulativa regleringen av amorteringar möjliggör att varje låntagare kan friare än för närvarande själv bestämma i vilken utsträckning och när låntagaren gör eventuella extra amorteringar. På detta sätt lämpar sig änd-

ringen för alla låntagare och olika marknadssituationer. Låntagarna kan när räntorna är låga betala tillbaka lånen snabbare och när räntorna är höga långsammare. Den föreslagna ändringen ökar sannolikt antalet extra amorteringar i viss mån jämfört med nuläget särskilt när räntorna är låga.

Även förslaget att man i hyrorna för nya hyresbostäder som finansierats med räntestödslån i stället för fyra procent ränta kan ta ut högst sex procent ränta på låntagarens självfinansieringsandel uppfyller de önskemål som flera aktörer har lagt fram. Förändringen förbättrar låntagarnas möjligheter att samla in tillräckligt med egna medel för att täcka den självfinansieringsandel som behövs för nya räntestödslån för produktion av nya statligt understödda bostäder. Eftersom maximibeloppet av den avkastning som från låntagarsamfundet kan betalas till dess ägare även i fortsättningen ska vara fyra procent, är det inte ägarna av låntagarsamfundet som får nyttan av ändringen, utan den blir kvar i samfundet. När den maximiränta som tas ut genom samfundets hyror är två procentenheter större än den maximiränta som betalas från samfundet till dess ägare, samlas det egna medel i samfundet. Dessa förbättrar samfundets ekonomiska likviditet och skapar spelrum för samfundets verksamhet. I exemplet ovan har låntagarsamfundet möjlighet att vid byggandet av 1 000 nya hyresbostäder samla in 190 000 euro mer egna medel jämfört med nuläget. Dessa medel kan utöver för att täcka självfinansieringsandelen av nya räntestödslån också användas för att finansiera byggnadernas framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader samt för att täcka reparationskostnaderna för samfundets andra objekt. Ändringen förbättrar samfundets finansieringsstruktur, vilket kan förbättra deras möjligheter att få finansiering på marknadsvillkor. De extra medel som samlas i låntagarsamfundet genom den maximiränta som tas ut på självfinansieringsandelen blir endast ungefär en tredjedel av de medel som samfundet för närvarande kan samla ihop genom att i hyrorna ta ut maximibeloppet för avsättning för framtida reparationer. Genom ett amorteringsprogram där tyngdpunkten ligger mer i början kompenseras å andra sidan förbudet mot avsättning för reparationer och då belastar kostnaderna för byggnadslånet samfundet mycket mindre när ombyggnad blir aktuell till följd av byggnadens ålder.

De föreslagna ändringarna av villkoren för godkännande av räntestödslån och av lånevillkoren för räntestödslån bedöms öka aktörernas intresse för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder. När låneandelen i alla räntestödslån för hyresbostäder och räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder är högst 95 procent av objektets godkända kostnader för byggande, anskaffning eller ombyggnad, är låntagarens behov av självfinansieringsandel 0–15 procentenheter mindre än för närvarande oberoende av vilken form av räntestödslån det är fråga om. Detta underlättar påbörjandet av objekten när problemet är att anskaffa medel för självfinansieringsandelen. Särskilt små aktörer kan ha svårt att anskaffa medel för stora självfinansieringsandelar. Eftersom de byggnadskostnader som täcks med räntestödslån kan inkludera skäligena kostnader för tomtanskaffning, skulle ett större räntestödslån också för objekt som står på egen tomt underlätta särskilt i huvudstadsregionen och andra tillväxtcentrum där priset på tomtmark är högt anskaffningen av de tomter som bostadsprojekten kräver. Att göra de villkor som ställts för godkännande av räntestödslån för anskaffning mindre strikta skulle särskilt i tillväxtcentrumen öka aktörernas intresse för anskaffning av bostäder eller hus med skäligena boendekostnader.

De ändringar som föreslås i stödsvillkoren för räntestödslån och genom vilka den självrisikandel av räntan på räntestödslån som låntagaren ska betala sänks bestående och betalningstiden för räntestödet förlängs jämfört med nuläget minskar låntagarens ränterisk i samband med lånen och ökar sålunda räntestödslånets attraktivitet. Effekten blir störst i lån för byggande av bostadsrättsbostäder och i lån för ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder, eftersom självrisikräntan på dessa låneformer är påtagligt hög och betalningstiden för räntestödet kort för närvarande. Konsekvenserna av ändringen är mindre för hyresbostäder, eftersom den temporära sänkningen av självrisikräntan till 1,7 procent tillämpas på räntestödslån för hyresbostäder

fram till utgången av 2019. Eftersom det i förslaget dock är fråga om en bestående sänkning av självriskräntan, leder ändringen till att stöd villkoren för räntestödslån förbättras på lång sikt och att den långsiktighet som branschaktörerna önskar inkluderas i stöd villkoren.

Det är inte möjligt att på förhand med säkerhet bedöma hur mycket de föreslagna förbättringarna av låne- och stöd villkor ökar den statligt understödda bostadsproduktionen. När den självriskandel som låntagaren ska betala av räntan på räntestödslån temporärt sänktes under förra regeringsperioden 2012–2015 först till 1,7 procent och sedan till 1,0 procent, ökade 2015 års, dvs. det sista året med sänkt självriskränta, produktion av vanliga hyresbostäder som finansierats med räntestödslån till 3 000 bostäder jämfört med 2 000 bostäder de föregående åren. Även andra faktorer, som de startbidrag som betalas för lånen, stora stadsregioners MBT-avtal och det allmänna konjunkturläget inom bostadsbyggandet, påverkar produktionen av bostäder som finansieras med räntestödslån. Därför är det mycket svårt att på ett tillförlitligt sätt bedöma vilken andel av produktionstillväxten som beror på t.ex. sänkningen av självriskräntan.

Det föreslagna förbudet mot att göra avsättningar för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader genom avsättningar i de hyror och bruksvederlag som de boende betalar försvårar när det gäller nya räntestödslån avsättning för dessa åtgärder. För närvarande får man avsätta för dessa kostnader högst en eller två euro per bostadskvadratmeter per månad beroende på byggnadens ålder. Denna bestämmelse har tillämpats sedan ingången av 2017. Före det fanns det inga konkreta maximibelopp på avsättningar för reparationer, och praxis i olika hyres- och bostadsrättshussamfund varierade avsevärt. I en del samfund avsattes ingenting för framtida reparationer och i andra avsattes till och med tre euro per bostadskvadratmeter per månad. Bestämmelsen började tillämpas så nyligen att dess effekt på storleken på de avsättningar för reparation som samlas in i hyrorna eller bruksvederlagen ännu inte helt kan bedömas. I vilket fall som helst har bestämmelsen förhindrat insamling av överstora avsättningar. Det föreslagna förbudet mot avsättningar för framtida reparationer kan dock bedömas få små konsekvenser, eftersom förbudet endast gäller nya räntestödslån och i fråga om dem ska förbudet kompenseras med hjälp av ett amorteringsprogram vars tyngdpunkt ligger mer i början än i det nuvarande amorteringsprogrammet samt genom att höja från fyra till sex procent den maximiränta på låntagarens självfinansieringsandel som tas ut genom hyrorna. Dessutom kan man även i fortsättningen ta ut medel för underhåll, skötsel och årliga reparationer i hyrorna och bruksvederlagen. Sålunda förhindrar inte förbudet planmässig fastighetsförvaltning. Effekten av förbudet syns nästan inte alls på kort sikt, eftersom avsättningar för reparationer i befintliga objekt kan göras liksom hittills och hyrorna eller bruksvederlagen för bostäder som ägs av samma ägare kan utjämnas.

När det gäller bostadsrättshussamfund innebär förbudet mot avsättningar för framtida reparationer i de bruksvederlag som de boende betalar att ombyggnaden av bostadsrättshus i stor utsträckning blir beroende av räntestödslån. Detta beror på att i fråga om bostadsrättshus ökar tyngdpunkten i början av amorteringsprogrammet endast med några procentenheter jämfört med nuläget och på att när det egna kapitalet helt saknas eller är mycket litet leder inte heller en ökning av den maximiränta som i bruksvederlaget kan tas ut på självfinansieringsandelen reparationsmedlen i bostadsrättssamfund. I bostadsrättshus är beredskapen för framtida reparationer ofta rätt liten. I bostadsrättsföreningar har de boende varit ovilliga att göra reparationsavsättningar. Dessa problem löses dock av det andra förslaget i propositionen, enligt vilket låneandelen av räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder ska höjas från nuvarande 80 procent till högst 95 procent av objektets ombyggnadskostnader. På så sätt behövs det i fortsättningen för räntestödslån för ombyggnad en självfinansieringsandel på endast fem procent. Att skaffa en så liten andel bör inte innebära problem för bostadsrättshussamfunden.

Det indexbundna räntestödslån som föreslås vid sidan av räntestödslån med fast amortering ger låntagarna ett nytt alternativ som liknar annuitetslån när det gäller att betala tillbaka räntestödslånet. För låntagaren medför ett indexbundet räntestödslån flera fördelar jämfört med ett räntestödslån med fast amortering. Det leder till en jämnare hyresutveckling, en kumulativt lägre räntebelastning och ett lånekapital som minskar snabbare än vad ett räntestödslån med fasta amorteringar. Utgifterna för skötseln av skulden utvecklas i enlighet med prisutvecklingen och är inte känsliga för ränteförändringar. Ett indexbundet räntestödslån passar också bra för räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga bostadssamfund och som har endast enskilda bostadsobjekt och som med hjälp av sina andra statligt understödda hyreshus inte kan utjämna kostnadsfluktuationer till följd av räntevariation. Det är dock möjligt att lånebeviljarna inte vill binda sig vid en indexbunden form av räntestödslån, utan att de kräver ett amorteringsprogram med fasta amorteringar för att bevara förutsägbarheten hos sin kapitalanskaffning och sina utgifter samt för att minimera sina riskhanteringskostnader. När propositionen överlämnas kan man inte med säkerhet säga ett HUDANT användningsområde det nya indexbundna räntestödslånet får. Eftersom det dock bara är fråga om ett alternativ till räntestödslån med fast amortering och den nya låne modellen ersätter den form av räntestödslån som bygger på totala kapitalutgifter, vilken inte alls har använts, får förslaget inga negativa konsekvenser även om den nya låneformen inte används.

Det förslag enligt vilket ARA i fortsättningen kan ge aktörerna bindande förhandsavgöranden om storleken på skäligen kostnader för tomtanskaffning kommer att förbättra förutsebarheten och öppenheten i ARAs projekthantering. Det skulle vara lättare att planera byggprojekt om aktörerna genom att begära ett förhandsavgörande redan på förhand fick veta om det med hänsyn till överlåtelsepriset eller markarrendet är möjligt att bygga statligt understödda hyres- eller bostadsrättsbostäder på det planerade markområdet. Ett förhandsavgörande ger också möjlighet att beräkna projektets finansieringskostnader exaktare och förbättrar sålunda projektplaneringen som helhet. Eftersom ARA redan för närvarande ger aktörer icke-bindande vägledning och rådgivning om godtagbara kostnader för tomtanskaffning, innebär ändringen endast att det förfarande som ARA redan tillämpar fastställs och att besluten görs bindande.

Propositionen innehåller också några förslag som främst gäller befintliga bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och deras ägarsamfund. De föreslagna ändringarna av bestämmelserna om överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån förenklar avsevärt lagstiftningen om bostadsöverlåtelse. Enligt gällande bestämmelser får överlåtelse inte ske innan ARA har bestämt och fastställt det lagliga maximipriset på överlåtelsen. På grund av att bestämmelserna är föråldrade tar denna process avsevärd tid och i praktiken har den till och med orsakat betydande fördröjningar i affärer som avtalats av aktörerna. Till följd av de föreslagna ändringarna av bestämmelserna minskar den administrativa bördan vid överlåtelse och försnabbas myndighetsprocessen avsevärt jämfört med nuläget. När överlåtelsepriset fastställs behöver man inte längre utreda självfinansieringsandelens ursprung, så det blir enklare för hyreshussamfundet att själva bedöma storleken på ett godtagbart överlåtelsepris. På det sättet kan de redan vid överlåtelseplaneringen förutse de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelsen.

Att förenkla överlåtelseförfarandet för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån skulle sannolikt öka överlåtelsers attraktivitet, vilket kan ses som motiverat med tanke på funktionen hos det statligt understödda bostadsbeståndet. Det är ändamålsenligt att bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån alltid övergår i sådana samfunds ägo som har de bästa resurserna att underhålla dem. Till följd av ändringen kan fysiska personer eller aktiebolag som bildats av dem sälja aktierna i de räntestödshyreshusbolag som de äger till andra fysiska personer eller till vanliga aktiebolag som inte utsetts till allmännyttiga och som motsvarar överlåtaren av aktier. På så sätt löser man det problem som orsakas av de gällande bestämmelserna och som begränsar möjligheterna för fysiska personer eller vanliga ak-

tiebolag som de har bildat att överlåta sitt aktieäggande vidare. Alla begränsningar av användningen av bostäderna förpliktar även den nya ägaren av bostäderna. Skulderna på och reparationsläget hos det bostadsbestånd som överläts kan genom hyresutjämning i viss mån påverka det bostadsbestånd som köparen redan äger och de hyror som tas ut för det. Dessa faktorer ska emellertid varje noggrann aktör på eget initiativ ta hänsyn till när beslut om hurdana bostäder som ska köpas och på vilka villkor fattas.

Även den ändring som föreslås i räntestödslagen och genom vilken bestämmelsen om att tillstånd att ändra användningsändamålet för bostäder ansöks hos den kommun där objektet är beläget slopas kommer att förenkla myndighetsförfarandet i samband med räntestödssystemet och att minska den administrativa börda förfarandet medför. Även i de fall där det skett överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet och där redan betalt räntestöd återkrävs blir ARAs möjligheter att ingripa i verksamhet som strider mot bestämmelserna effektivare och uppmuntrar aktörerna att följa bestämmelserna om allmännyttighet. Eftersom den föreslagna ändringen kan tillämpas endast på förseelser som sker efter lagändringens ikraftträdande och ARAs beslut om att påföra sanktion får överklagas genom besvär, äventyrar ändringen inte låntagarnas rättssäkerhet. Inte heller det förslag genom vilket ARA och Statskontoret får rätt att trots sekretessbestämmelser få uppgifter om låntagaren från andra myndigheter försämrar låntagarnas rättssäkerhet. Rätten att få uppgifter är begränsad till specificerade uppgifter som är nödvändiga för utförandet av en viss tillsynsuppgift.

Förslagen i propositionen ändrar förutsättningarna för godkännande av räntestödslån samt låne- och stödvillkoren på många olika sätt. Största delen av ändringarna är positiva ur låntagarnas perspektiv och ökar sålunda aktörernas intresse för räntestödssystemet. Miljöministeriet följer aktivt de övergripande konsekvenserna av de föreslagna ändringarna för funktionen och attraktiviteten hos stödsystemet och vidtar behövliga lagstiftningsåtgärder eller andra åtgärder för att korrigera eventuella negativa konsekvenser av ändringarna.

Konsekvenser för de boende

De föreslagna ändringarna i förutsättningarna för godkännande av räntestödslån och i låne- och stödvillkoren har som helhet små konsekvenser för de boende som för närvarande bor i hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån. En större konsekvens får propositionens syfte att göra räntestödssystemet attraktivare bland branschaktörerna och sålunda öka antalet hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader i tillväxtcentrumen. Detta främjar möjligheterna för de hushåll som bor i och flyttar till tillväxtcentrum att hitta lämpliga boendelösningar med hänsyn till sina inkomster och förbättrar sålunda ställningen för alla hushåll som behöver en hyres- eller bostadsrättsbostad med skäliga boendekostnader.

Uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttaminen nykyistä etupainotteisemmaksi ja ylimääräisten lyhennysmahdollisuuksien kasvattaminen sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa nostaisivat jonkin verran korkotukilainoista aiheutuvia pääomamenojen kohteiden alkuvuosina. Skillnaden blir större på de lägre räntenivåerna, men den utjämnas i fråga om hyresbostäder vid en räntenivå på cirka fyra procent och i fråga om bostadsrättsbostäder redan vid en räntenivå på cirka tre procent. Asumisoikeusasuntojen osalta korkotukilainojen pääomamenot pienenisivät edelleen korkeammilla koroilla johtuen muista lainajien tukiehtoihin ehdotetuista muutoksista, erityisesti maksettavan korkotuen määrän kasvattamisesta. Kostnaderna för högre kapitalutgifter höjer bostädernas objektspecifika kalkylmässiga hyror eller bruksvederlag. Största delen av låntagarna äger dock flera hyres- eller bostadsrättshus och utjämnar hyrorerna eller bruksvederlagen mellan de objekt som de äger. Dessutom sänker en snabbare amortering av lånekapitalet lånets totala räntebelastning och minskar sålunda de kapitalutgifter som lånet medför. Sålunda blir konsekvenserna av de ovannämnda

ändringarna mycket små för enskilda boendes hyror. Dessutom bör det beaktas att i räntestödsförordningen finns en uttrycklig bestämmelse om att extra amorteringar inte får höja boendeutgifterna oskäligt. Denna bestämmelse ska inte ändras. Faktisk amortering av lånekapitalet genast från och med objektets inledningsskede är också rättvist ur synvinkeln för boende som bor vid olika tidpunkt i huset. De som för närvarande bor i ett nybyggt hus som finansierats med räntestödslån bor relativt förmånligt jämfört med hyresnivån i äldre statligt understödda bostäder.

Även höjningen av den maximiränta som tas ut på räntestödslåntagarens självfinansieringsandel höjer de boendes kalkylmässiga hyror i nya bostäder som finansierats med räntestödslån. För hyran blir konsekvensen av den ränta på sex procent som tas ut på självfinansieringsandelen ungefär en euro per kvadratmeter per månad. Samtidigt sänker dock förbudet att i hyror ta ut medel för bostädernas framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder på motsvarande sätt de kalkylmässiga hyror i nya bostäder som finansierats med räntestödslån. För närvarande får man i nya objekt avsätta högst en euro per bostadskvadratmeter per månad för dessa åtgärder.

Ändringen av bestämmelserna om maximipriset på överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån får inga betydande praktiska konsekvenser för de boendes ställning. Alla begränsningar av användningen av bostäder är förpliktande också för den nya ägaren av bostäderna, så överlåtelsen får inga konsekvenser till exempel för fastställandet av hyra enligt självkostnadsprincipen eller för valet av boende på sociala grunder.

Miljöministeriet följer aktivt vilka konsekvenser de föreslagna ändringarna får för ställningen för de boende i hyres- och boenderättsbostäder finansierade med räntestöds- eller aravalån. Ministeriet vidtar behövliga lagstiftningsåtgärder eller andra åtgärder för att korrigera eventuella negativa konsekvenser av ändringarna.

3.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen har inte några konsekvenser för myndigheternas personal. ARA ska behandla ansökningarna om räntestödslån på motsvarande sätt som för närvarande. Den föreslagna rätten för ARA och Statskontoret att trots sekretessbestämmelser få uppgifter om låntagare från andra myndigheter effektiviserar övervakningen av att bestämmelserna i räntestödslagen och aravabegränsningslagen följs.

Majoriteten av de föreslagna ändringarna är av sådan karaktär att de inte leder till mer arbete för ARA. Till exempel det förslag enligt vilket ARA i fortsättningen kan ge aktörerna bindande förhandsavgöranden om storleken på skäliga kostnader för tomtanskaffning kommer att innebära att den icke-bindande vägledning och rådgivning som ARA för närvarande ger blir bindande. Däremot kommer sloandet av att vid överlåtelse inom koncernen fastställa maximipriset på överlåtelse av hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån samt de övriga föreslagna ändringarna av bestämmelserna om överlåtelsepriset att minska ARAs arbete orsakat av överlåtelser. Varje år överläts i snitt 3 300 bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån, och 80–100 beslut fattas om dem. Detta medför en arbetsvolym på sammanlagt cirka 0,6 årsverken för ARA. En del av denna arbetsvolym försvinner, men å andra sidan ska ARA även i fortsättningen alltid godkänna bostadsköparen som överlåtelseägare och fastställa det maximala överlåtelsepriset vid koncerners externa överlåtelser. Sålunda minskar inte ARAs arbetsvolym totalt sett jämfört med nuläget. När det gäller angivande av överlåtelseägare och beslut om överlåtelsepriset kommer ARAs behandlingstider dock att förkortas avsevärt, eftersom den komplicerade utredningen av ursprunget för självfinansieringsandelen faller bort.

Förslaget, enligt vilket ARA i stället för den kommun där objektet är beläget ska bevilja tillstånd till att ändra användningsändamålet för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån till någonting annat än bostadsanvändning, minskar i princip kommunernas uppgifter. I praktiken får denna ändring dock inte konsekvenser för de kommunala tjänsteinnehavarnas arbetsvolym, eftersom det årliga antalet kommunala beslut om att ändra användningsändamålet är endast några tiotal i hela landet, och även i fortsättningen ska en kommun vid behov lämna ett utlåtande om ändring av bostädernas användningsändamål till ARA. Ändringen kommer inte heller att få betydande konsekvenser för ARAs arbetsvolym.

3.3 Konsekvenser för miljön

Propositionen har inga miljökonsekvenser.

3.4 Samhällskonsekvenser

Ungefär en tredjedel av bostadsbeståndet i Finland är hyresbostäder. Av dessa är över hälften fritt finansierade och drygt en tredjedel statligt understödda bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån. Fysiska personer utgör den största grupp som äger hyresbostäder. På hyresbostadsmarknaden finns det också talrika privata och offentliga hyreshussamfund som är verksamma både på den fria hyresmarknaden och på den statligt understödda, reglerade hyresmarknaden. Det finns hyresbostäder i synnerhet i stora städer och relativt sett flest hyresbostäder finns det i Helsingfors. Under de senaste åren har det kommit in nya aktörer på den fritt finansierade hyresbostadsmarknaden i synnerhet i de största tillväxtcentrumen, och dessa nya aktörer har hållit byggandet av antalet flervåningshus på en tämligen hög nivå. När det gäller de statligt understödda hyresbostäderna har de kommunala aktörernas roll framhävt. Trots att det under de senaste åren har byggts nya bostäder i rätt snabb takt, är situationen på bostadsmarknaden fortfarande besvärlig i synnerhet i huvudstadsregionen och hyrorna för fritt finansierade bostäder är synnerligen höga. De stora tillväxtområdena utsätts fortsättningsvis för en stark inflyttning, vilket ökar trycket på bostadsmarknaden och behovet av att bygga nya bostäder.

Genom att utveckla räntestödssystemet och öka dess attraktivitet kan man i tillväxtcentrumen öka det bostadsbestånd som är pris- och hyresreglerat. Detta gagnar bostadsmarknadens funktion och hela samhället på följande tre sätt: För det första underlättar ett ökat utbud av bostäder med skäliga boendekostnader i områden där behovet är störst rörligheten och sysselsättningen när det gäller i synnerhet låg- och medelinkomsttagare som arbetar eller kommer för att arbeta. För det andra kan man med hjälp av statligt understödda hyres- och bostadsrättsbostäder minska negativ segregation genom att rikta dessa bostäder till olika bostadsområden för att stödja en mångsidig invånarstruktur. För det tredje behövs det i växande städer ett tillräckligt stort bostadsbestånd som har skäliga boendekostnader och som kontrolleras av samhället för att förebygga utslagning från bostadsmarknaden (ovannämnda publikation *Asuntopoliitiikan kehittämiskohteita*, som riksdagens revisionsutskott har publicerat). Att dessutom göra förutsättningarna för godkännande av räntestödslån mindre strikta kommer sannolikt att resultera i att bostädernas användningsändamål ändras, vilket ger möjlighet att ändra byggnader som inte utnyttjas fullt ut och som är avsedda för någonting annat än boendeanvändning till statligt understödda hyresbostäder. På detta sätt stöds i enlighet med regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering målet att främja kompletteringsbyggande.

Genom att förbättra låne- och stöd villkoren för räntestödslån ökar man attraktiviteten hos räntestödsmodellen enligt räntestödslagen jämfört med den nya modellen för kortvarigt räntestöd. Eftersom dessa två räntestödsmodeller har mycket olika målgrupper, bedöms det att de knappas tränger ut varandra. Särskilt i tillväxtområden där tomtutbudet är knappt slås den fritt finansierade hyresbostadsproduktionen i viss mån ut av bostäder som finansierats med ränte-

stödslån. De bostäder som finansierats med räntestödslån ökar dock det totala utbudet av bostäder. Med tanke på regeringsprogrammet och syftet med denna proposition kan marginaliseringseffekten till och med betraktas som ett positivt fenomen, eftersom fritt finansierade bostäder och bostäder till marknadspris skulle ersättas av hyres- och bostadsrättsbostäder med skäligare boendekostnader. Propositionen har inga konsekvenser för produktionen av ägarbostäder.

Propositionen får främst konsekvenser i tillväxtregioner. Detta beror på att största delen av förslagen i propositionen gäller endast nya räntestödslån som godkänns efter lagändringens ikraftträdande. Och nya räntestödslån godkänns för närvarande främst endast i tillväxtregioner. Utanför tillväxtcentrumen kan staten stödja närmast produktion av bostäder avsedda för särskilda grupper. Till den del det är fråga om byggande, anskaffning eller ombyggnad av bostäder avsedda för särskilda grupper sträcker sig konsekvenserna av propositionen också till områden utanför tillväxtcentrumen. Likaså får de förslag i propositionen som gäller befintliga bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån konsekvenser för områden utanför tillväxtcentrumen, eftersom det i dessa områden fortfarande finns mycket statligt understödda bostäder. Förslag av detta slag är särskilt utveckling av bestämmelserna om överlåtelse av hyresbostäder som finansierats med räntestödslån och underlättande av betalning av extra amortering samt överföring av beviljandet av tillstånd för ändring av användningsändamålet för bostäder från kommunerna till ARA.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med ARA och Statskontoret.

För första gången hördes intressegrupper om utvecklingen av räntestödssystemet när en promemoria om riktlinjerna för utvecklingen av räntestödsmodellen publicerades i februari 2017. Promemorian bereddes som tjänsteuppdrag. Intressegrupperna fick lämna skriftliga kommentarer om riktlinjerna 23.2–7.4.2017. Kommentarer lämnades av följande: finansministeriet, A-Kruunu Oy, Arttuasunnot Oy, Asuntosäätiö sr, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), Avain Asumisoikeus Oy, Esbo stad, Helsingfors stad, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf, Kommunfinans Abp, KUUMA-seutu, Förbundet för Ungdomsbostäder rf, OP Företagsbanken Abp, Uleåborg stad, Byggnadsindustrin RT ry, RAKLI ry, Setlementiasunnot Oy, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund, Suomen opiskelijasuunnott SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tammerfors stad, TA-Yhtymä Oy, Tyvene Oy, Vanda stad, VAV Asunnot Oy, Egentliga Finlands Bostadsrätter Ab, Egentliga Finlands Bostadsrätter Ab:s samarbetsorgan Yte, Vuokralaiset VKL ry och Y-Säätiö sr samt tre privatpersoner som lämnade in gemensamma kommentarer.

I kommentarerna om riktlinjerna gavs det ett brett stöd för förslagen till riktlinjer. Det bedömdes att de ökar räntestödssystemets incitament och funktion. Många som lämnade kommentarer ansåg dock att effekterna av de föreslagna ändringarna blir relativt små. Och några instanser konstaterade rent ut att förslagen till riktlinjer inte är tillräckligt betydande för att göra räntestödsmodellen till ett attraktivt system för aktörerna. De som lämnade kommentarer understödde nästan enhälligt förslagen att skapa ett amorteringsprogram med tyngdpunkten mer i början och med flexiblere amorteringar än för närvarande, att olika räntestödslåneformer för enhetligas, att förutsättningarna för att bevilja räntestödslån för anskaffning görs mindre strikta, att stöd villkoren för räntestödslån förbättras och att uppgiftsindelningen mellan ARA och kommunerna ändras. Däremot ansågs det att förslagen till nytt indexbundet räntestödslån och till ombyggnadsavgift som betalas av de boende i bostadsrättsbostäder är problematiska eller kräver precisering. Av dem som lämnade kommentarer ställde sig endast finansministeriet och Suomen Vuokranantajat ry klart negativa till de flesta av förslagen. Finansministeriet var negativt till alla förslag som innebar att det statliga stödet och statens risker ökar. Suomen

RP 12/2018 rd

Vuokranantajat ry ansåg att man gradvis bör övergå från stöd för bostadsproduktionen till stöd som bygger på efterfrågan, särskilt allmänt bostadsbidrag. En mer detaljerad sammanfattning av de lämnade kommentarerna (11.5.2017, dnr YM1/600/2017 och YM007:00/2017) finns på finska på miljöministeriets webbplats och i statsrådets tjänst för projektinformation.

Med stöd av den feedback som man fick på riktlinjerna bereddes vid miljöministeriet de faktiska förslagen till lag- och förordningsändringar för utveckling av räntestödsmodellen. Utkastet till regeringens proposition blev färdigt i början av september 2017.

Till vissa delar avvek utkastet till proposition från förslagen i riktlinjerna. För det första hade man avstått från vissa av förslagen i riktlinjerna. Förslaget att ersätta räntestödslånen för olika användningsändamål med en form av räntestödslån som lämpar sig för såväl byggande, anskaffning som ombyggnad av bostäder slopades, eftersom de lån som beviljats för olika användningsändamål har så olika karaktär att det inte är möjligt att fastställa helt identiska villkor för godkännande och låne- och stöd villkor för dem. Däremot föreslogs det i utkastet till proposition att villkoren för de räntestödslån som är avsedda för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder ska harmoniseras så mycket som möjligt. Eftersom konkurrensutsättning av ett nytt lån och eftersom ett befintligt låns ofta komplicerade förbindelser om säkerhet och efterpansättning i praktiken skulle leda till mycket problematiska situationer, svårhanterliga helheter och ökning av statens risker, avstod man helt från det förslag enligt vilket ett nytt räntestödslån i ombyggnadsskedet kan täcka, om låntagaren så önskar, såväl det återstående byggnadslånet som ett nytt ombyggnadslån. Av samma orsak avstod man också från förslaget att gamla aravalån kan konverteras så att de omfattas av det nuvarande räntestödssystemet. Däremot kom man vid beredningen överens om att ARA och Statskontoret informerar låntagarna om redan för närvarande befintliga möjligheter att arrangera säkerheterna på nytt. Möjligheterna och sätten att arrangera är alltid fallspecifika, eftersom finansierings- och säkerhetsstrukturerna för objekten skiljer sig från varandra. Därför ska låntagarna utreda möjligheterna till säkerhetsarrangemang i god tid. I utkastet till proposition inkluderades inte heller det förslag i riktlinjerna enligt vilket möjligheterna till extra amorteringar skulle förbättras inte bara i fråga om räntestödslån utan också när det gällde befintliga aravalån. I systemet för aravalån kontrolleras redan för närvarande kapitalutgifterna för lån och därför är en ändring av amorteringsvillkoren inte motiverad. Avsikten är dessutom att förbättra uttryckligen räntestödssystemets attraktivitet samt lånevillkoren, inte aravalånesystemet.

Utkastet till proposition innehöll inte heller de förslag i riktlinjerna enligt vilka de som bor i bostadsrättsbostäder i fortsättningen kan betala till ägarsamfundet en ombyggnadsavgift, som fås tillbaka när man flyttar bort från bostaden, eller enligt vilka godkännandet av räntestödslån för ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder i fortsättningen inte längre förutsätter ett positivt utlåtande av den kommun där objektet är beläget. Den först nämnda ändringen är inte motiverad på grund av de talrika problem som den medför. Den senare ändringen är beroende av den pågående reformen av ordnande av tjänster i landskapen och social- och hälsovården. Om det i lagstiftningen om genomförande av landskapsreformen och om omorganisering av statens tillstånds-, styrnings- och tillsynsuppgifter i den regeringsproposition som överlämnas till riksdagen vårsessionen 2018 föreskrivs att godkännandet av räntestödslån och beviljandet av investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov inte längre i fortsättningen förutsätter ett positivt utlåtande av den kommun där objektet är beläget, förlorar förslaget att slopa ett positivt utlåtande av kommunen sin betydelse när det gäller räntestödslån för ombyggnad. Frågan behandlas mer ingående i nästa kapitel.

Å andra sidan fogades till propositionsutkastet flera nya förslag som saknades i riktlinjerna. I samband med att amorteringsprogrammet för räntestödslån ändras så att tyngdpunkten ligger mer i början än för närvarande förbjuds helt vid nya räntestödslån att avsättning för framtida reparationer görs genom hyror eller bruksvederlag. Maximibeloppet på den ränta på låntaga-

rens självfinansieringsandel som tas ut i hyran höjs från fyra procent till sex procent, så att aktörerna kan samla tillräckligt med egna medel för ny bostadsproduktion som finansieras med räntestödslån. Till propositionsutkastet fogades också ett förslag till att det ska krävas en självfinansieringsandel på fem procent av räntestödslåntagarna och att den inte kan täckas genom startbidrag, investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov eller bostadsrättsavgifter. Detta krav är motvikt till förslaget att den maximala låneandelen av räntestödslån för alla hyresbostäder höjs till 95 procent av de godkända kostnaderna för projektet. Dessutom fogades till utkastet ett förslag till att bestämmelserna om överlåtelse av hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och bestämmelserna om överlåtelsepriset ska utvecklas så att fastställandet av maximipriset på överlåtelse hos ARA helt slopas.

Enligt riktlinjerna skulle den självriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala sänkas permanent och betalningstiden för räntestödet förlängas jämfört med nuläget. Riktlinjerna innehöll emellertid inte sifferförslag på hurdana dessa ändringar skulle vara. I utkastet till proposition precisades dessa förslag så att i fortsättningen är den självriskandel som låntagaren ska betala 2,5 procent av nya räntestödslånets ränta såväl i fråga om hyres-, bostadsrätts- som i fråga om delägarbostäder, och räntestödets betalningstid vid lån för byggande och anskaffning ska förlängas till 30 år och vid lån för ombyggnad till 22 år. I kommentarerna om riktlinjerna krävde flera som företrädere låntagare att räntestödet ska vara en viss procentandel av den ränta som ska betalas och att räntestöd ska betalas under hela den tid då bostäderna omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar. Det finns dock inget skäl att göra denna ändring, eftersom den kan leda till kraftig ökning av statens räntestödsutgifter. Det är inte ändamålsenligt att staten betalar räntestöd för räntestödslån även vid konjunkturen då låneräntorna annars också är låga. Däremot är det motiverat att inrikta räntestödet på situationer där låneräntorna är högre och hotar att höja de hyror eller bruksvederlag som de boende betalar. Noteras bör att räntestödet inte är den enda stödförmen vid räntestödslån, utan att lånen också alltid har beviljats statens fyllnadsborgen, som är i kraft under hela begränsningstiden.

Av intressegrupperna begärdes utlåtanden om utkastet till regeringsproposition 19.9–10.11.2017. Följande 45 remissinstanser lämnade utlåtande om propositionsutkastet: finansministeriet, Aboa Vetus Asunnot Oy, A-Kruunu Oy, Aspa-stiftelsen sr, Asukasliitto ry, Asuntosäätiö sr, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), Avain Yhtiöt Oy, Avara Oy, Esbo stad, Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden seuran ry, Finlands kommuner, Helsingfors stads bostäder Ab, Helsingfors stad, Hyvinvointialan liitto, Ömsesidiga Arbetsspensionsförsäkringsbolaget Elo, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kojamo Oyj, Kommunfinans Abp, KUUMA-seutu, Uleåborgs stad, Byggnadsförbundet rf, Byggnadsindustrin RT rf, Rakli ry, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund rf, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen opiskelijakuntien liitto – SAMOK ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tammerfors stad, TA-Yhtymä Oy, Åbo stad, Tyvene Oy, Vanda stad, Egentliga Finlands Bostadsrätter Ab, Egentliga Finlands Bostadsrätter Ab:s samarbetsorgan Yte, Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso, VAV Asunnot Oy, Vuokralaiset VKL ry, YH Kodit Oy och Y-Säätiö sr.

Största delen av remissinstanserna understödde propositionsutkastet delvis. Propositionsutkastets mål att öka antalet hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader och att utveckla räntestödssystemet fick ett brett stöd bland remissinstanserna. Däremot bedömde största delen av remissinstanserna att dessa mål inte kan uppnås genom förslagen i propositionsutkastet och att en del av förslagen till och med skulle få motsatt effekt än den avsedda. Särskilt de förslag som gällde kravet på en självfinansieringsandel på fem procent av räntestödslåntagarna och förbudet mot avsättning för framtida reparationer när det gällde nya räntestödslån väckte ett brett motstånd. Förslagen bedömdes på ett betydande sätt minska både attraktionen hos räntestödssystemet och produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader. Däremot understödde nästan alla remissinstanser de föreslag som

gällde ett amorteringsprogram med tyngdpunkten mer i början, höjning av maximilåneandelarna av räntestödslån för hyresbostäder, mindre strikta förutsättningar för beviljande av räntestödslån för anskaffning samt förbättring av stödvillkoren för räntestödslån. Åsikterna bland remissinstanserna var tydligt tudelade när det var fråga om de förslag som gällde ett nytt indexbundet räntestödslån, ändring av bestämmelserna om överlåtelse av bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån, återkrav av utbetalt räntestöd när allmännyttighetsstatusen återkallas samt tidsplanen för de föreslagna författningsändringarnas ikraftträdande. Alla utlåtanden finns att läsa på webbplatsen utlåtande.fi, och ett mer detaljerat sammandrag av utlåtandena (13.12.2017, dnr YM1/600/2017 och YM007:00/2017, på finska) finns på utlåtande.fi och miljöministeriets webbplats.

Till följd av utlåtandena ströks ur propositionen förslaget att det ska krävas en självfinansieringsandel på fem procent av räntestödslåntagarna och att den inte kan täckas genom startbidrag, investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov eller bostadsrättsavgifter. Särskilt när det gäller produktionen av bostadsrättsbostäder väckte detta förslag ett brett motstånd och bedömningen var att förslaget leder till att produktionen av bostadsrättsbostäder kommer att avstanna nästan helt. Enligt remissinstanserna skulle de permanenta begränsningar som gäller bostäderna innebära att särskilt de privata bostadsrättsamfundet inte har möjlighet att samla de medel som krävs för självfinansieringsandelen. Behövliga medel skulle inte heller kunna samlas genom räntan på självfinansieringsandelen, även om maximibeloppet på räntan höjdes i enlighet med förslaget till sex procent. Många remissinstanser motsatte sig också förbudet att täcka självfinansieringsandelen med startbidrag eller investeringsunderstöd. Även i detta fall ansåg remissinstanserna att förslaget skulle minska produktionen av bostäder med skäliga boendekostnader och att framför allt små allmännyttiga samfund inte skulle ha tillräckligt med egna medel för den självfinansieringsandel som krävs. Remissvaren visade tydligt att det förslag som gällde självfinansieringsandelen inte skulle leda till att produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader ökar, utan få motsatt effekt. Därför var det motiverat att stryka detta förslag. Samtidigt föreslås det att låneandelen av räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder höjas till högst 95 procent av objektets godkända kostnader, dvs. låneandelen ska motsvara den maximala låneandel som föreslås för räntestödslån för hyresbostäder. Räntestödets betalningstid vid räntestödslån för ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder ska förlängas till 20 år i stället för 22 år.

Dessutom stryks ur propositionen förslaget enligt vilket man helt slopar fastställandet av det högsta tillåtna överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och att bostäder i fortsättningen endast får överlåtas på villkoret att inga medel från verksamhet som omfattas av begränsningar används vid affären. Trots att denna ändring i vissa fall kan förenkla överlåtelsen, kan påvisandet av medlens ursprung visa sig vara svårt och tvetydigt. Dessutom finns det många aktörer som i praktiken endast har medel från verksamhet som omfattas av begränsningar. Därför har det berörda förslaget ersatts genom mindre ändringar av bestämmelserna om överlåtelse av och överlåtelsepriset på bostäder. I fortsättningen kan bostäder överlåtas också till sådana samfund som kan anses motsvara överlåtaren av bostäder, bestämmelserna om låntagarens självfinansieringsandel förenklas och fastställandet av ett maximalt överlåtelsepris slopas vid överlåtelser inom koncerner.

Dessutom ströks ur propositionen förslaget enligt vilket ARA på ansökan får bevilja tillstånd att ett bostadsrättshus som finansierats med räntestödslån delvis eller helt ändras till ett hyreshus som finansierats med räntestödslån. En förutsättning för att bevilja tillstånd hade varit att ändringen förhindrar att bostäder står tomma och förebygger ekonomiska förluster detta medför och att objektet befrias från begränsningarna för bostadsrättsbostäder så som föreskrivs i bostadsrättslagen. Förslaget hänger nära samman med bostadsrättslagen och därför är det motiverat att behandla det i samband med revideringen av bostadsrättslagen och inte i denna proposition.

Till övriga delar gav remissvaren inte orsak att ändra innehållet i propositionen. Trots att till exempel förslaget till förbud mot avsättning för framtida reparationer väckte ett brett motstånd, är detta förbud motiverat med hänsyn till räntestödssystemet som helhet och de boendes ställning. I motsats till vad många remissinstanser framförde kommer förbudet mot avsättning inte att försvåra reparationsverksamhet i hyres- och bostadsrättsbostadsföretag. Förbudet gäller endast nya räntestödslån och är i linje med det amorteringsprogram som tillämpas i dem och där tyngdpunkten ligger mycket mer i början än för närvarande. När lånet amorteras mycket snabbare än vad fallet är för närvarande, försvinner det nuvarande behovet av avsättning för reparationer, eftersom största delen av lånet redan har betalats tillbaka när större ombyggnad av byggnaderna blir aktuellt. Med tanke på de boende är det motiverat att en större del av de hyror som de betalar används för låneamortering än för avsättning för reparationer som görs först flera årtionden senare. Dessutom bör beaktas att förbudet gäller endast avsättning för byggnaders och bostäders underhålls-, skötsel- och ombyggnadskostnader på förhand. Förbudet gäller alltså inte att de medel som årliga reparationer kräver samlas genom hyrorna. När det gäller befintliga bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån kommer avsättning för framtida reparationer att vara möjliga också i fortsättningen.

Propositionens motiveringar preciserades och kompletterades på flera ställen efter remissbehandlingen. Till exempel förslaget att återkräva redan utbetalt räntestöd preciserades så att återkrav är möjligt endast i situationer där ARA till följd av överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet återkallar utseendet av låntagaren till allmännyttigt bostadssamfund. Om orsaken till återkallelsen är att låntagaren ansökt om det, återkrävs ingenting. Dessutom fogades till propositionen ett helt nytt förslag, enligt vilket ARA i fortsättningen kan ge aktörer bindande förhandsavgöranden om hur stora kostnader för tomtanskaffning som godkänns som en del av de byggnadskostnader som ingår i räntestödslånet. Den föreslagna tidpunkten för när lag- och förordningsändringarna träder i kraft sköts fram från början av mars innevarande år till början av juli.

Utkastet till proposition har behandlats i företagsstödsdelegationen vid arbets- och näringsministeriet. Vid sitt möte den 13 oktober 2017 förordade delegationen den föreslagna ändringen av stödssystemet som statligt stöd enligt kommissionens beslut.

5 Samband med andra propositioner

Propositionen hänför sig till den regeringsproposition med förslag till lag om bostadsrättsbostäder som ska överlämnas till riksdagen senare under vårsessionen. Genom den berörda propositionen stiftas en ny lag om bostadsrättsbostäder och upphävs den gällande bostadsrättslagen. I bostadsrättslagen finns det bestämmelser om bestämmandet av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån. Sålunda ska förbudet mot avsättningar för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselreparationer i bostadsrättsbostäder i de bruksvederlag som de boende betalar genomföras genom att till den berörda paragrafen i den nya bostadsrättslagen lägga ett avsättningsförbud enligt denna propositions förslag till ändring av den gällande 16 a § i bostadsrättslagen.

Propositionen hänger också samman med regeringens proposition med förslag till lagstiftning om genomförande av landskapsreformen och om omorganisering av statens tillstånds-, styrnings- och tillsynsuppgifter, som överlämnas till riksdagen senare under vårsessionen. I den berörda propositionen föreskrivs att förutsättningen enligt räntestödslagen och investeringsunderstödslagen att den kommun där objektet är beläget ger ett positivt utlåtande om godkännandet av räntestödslån och beviljandet av investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov helt stryks. Då förutsätts i fortsättningen inte heller att landskapet lämnar ett positivt utlåtande av detta slag. Däremot ska ARA innan ett räntestödslån godkänns och ett investeringsunderstöd beviljas begära utlåtande om ärendet av den kommun där objektet är beläget eller,

RP 12/2018 rd

om objektet som understöds är avsett för en särskild grupp och det i fortsättningen är landskapet som ansvarar för ordnandet av boendeservicen, av det landskap där objektet är beläget. Till exempel i fråga om projekt som gäller servicehus för äldre dementa eller boendeenheter för personer med funktionsnedsättning ska i fortsättningen det landskap som har organiseringsansvar för bostadsservicen för dessa grupper ge utlåtandet. Däremot ska utlåtande om till exempel vanliga hyresbostäder eller studentbostäder även i fortsättningen ges av kommunen. ARA kan vid behov begära utlåtande om bostadsprojektet av såväl kommunen som landskapet, om det med hänsyn till behandlingen av ärendet och godkännandet av räntestödslånet samt till bedömningen av de förutsättningar för beviljande av investeringsunderstöd som föreskrivs i räntestödslagen och investeringsunderstödslagen är motiverat. ARA ska när stödbeslut fattas ta hänsyn till de synpunkter som läggs fram i utlåtandena, men ARA ska inte vara bundet vid kommunens eller landskapets positiva eller negativa synpunkt på om stödet är ändamålsenligt eller inte. Man kan säkerställa att ARA genom att höra kommunen får kännedom om saker som är viktiga när det gäller beviljandet av räntestödslån, utan att kommunen ges möjlighet att genom sitt utlåtande förhindra godkännandet av räntestödslånet. Man kan inte anse att det är ändamålsenligt att en kommun genom sitt negativa utlåtande förhindrar att statligt understöd beviljas ett sådant bostadsobjekt för en särskild grupp som landskapet anser vara motiverat eller där landskapet ansvarar för boendeservicen för de boende. I den berörda regeringspropositionen föreslås det att 8 och 39 § i räntestödslagen ändras. Även i denna regeringsproposition föreslås det att dessa paragrafer ändras. Om riksdagen godkänner de föreslagna ändringarna i ovannämnda regeringsproposition redan innan den har godkänt denna regeringsproposition, ska de godkända ändringarna av de berörda paragraferna beaktas vid behandlingen av denna regeringsproposition.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

7 §. *Räntestöd och amorteringsprogram.* I paragrafens 1 mom. konstateras det för närvarande endast att genom förordning av statsrådet bestäms om storleken på och betalningstiden för räntestöd. Man kan dock inte anse det vara tillfredsställande att alla bestämmelser om räntestödet endast finns på förordningsnivå. Det föreslås därför att det till 1 mom. fogas en grundläggande bestämmelse om att på ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas det räntestöd. Bestämmelsen betyder inte att räntestöd alltid ska betalas för räntestödslån, utan att det liksom hittills föreskrivs om beloppet på och betalningstiden för räntestödet genom statsrådets förordning. I förordningen ska beloppet av räntestödet begränsas på flera olika sätt, till exempel genom bestämmelser om den självriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala och bestämmelser om en hur stor procentandel av den ränta som överskrider självriskandelen som betalas som räntestöd och bestämmelser om hur många år som räntestöd överhuvudtaget betalas. Det är inte motiverat att flytta dessa mer detaljerade bestämmelser om beloppet på och betalningstiden för räntestödet till lagnivå, eftersom de är mycket detaljerade och det kan finnas behov av att mycket snabbt ändra beloppet på och betalningstiden för räntestödet beroende på konjunkurläget. Liksom hittills ska räntestödet betalas från statens bostadsfonds medel.

I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom., som ska gälla de krav som ställs på amortering av räntestödslån. Det är motiverat att det på lagnivå också finns en grundläggande bestämmelse om amorteringsprogrammet för räntestödslån. I det nya 2 mom. föreskrivs det att räntestödslån amorteras antingen i enlighet med programmet för fast amortering eller med utgångspunkt i de totala kapitalutgifterna, som inkluderar räntan och amorteringen på lånet och vars utveckling är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Det först nämnda alternativet avser de räntestödslån med fast amortering som används för närvarande. Det senare alternativet ger låntagarna möjlighet att för återbetalningen av räntestödslånet välja en ny indexbunden form av räntestödslån som liknar annuitetslån. Den ersätter den form av räntestödslån som bygger på totala kapitalutgifter och som den gällande räntestödslagen och räntestödsförordningen ger möjlighet till, men som lånebeviljarna och låntagarna dock inte har använt. Samtidigt upphävs lagens 33 § om de berörda räntestödslån som bygger på totala kapitalutgifter. Liksom hittills ska det genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om amorteringsprogrammet och det index som tillämpas på de totala kapitalutgifterna. Bestämmelsen i det nya 2 mom. ska också beaktas i paragrafens rubrik, till vilken ett omnämmande av amorteringsprogrammet för räntestödslån fogas.

När ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen, blir det nuvarande 2 mom. 3 mom. I det kvarstår den gällande bestämmelsen att Statskontoret betalar räntestödet antingen till lånebeviljaren eller till en sammanslutning som lånebeviljaren befullmäktigat. I momentet stryks den senare meningen, enligt vilken Statskontoret kan meddela närmare anvisningar om ansökningsförfarandet för räntestöd. Myndigheterna har denna rätt att meddela anvisningar även utan den uttryckliga bestämmelsen i lagen. I paragrafen görs dessutom vissa ändringar av teknisk karaktär.

8 §. *Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem.* Till 2 mom. fogas ett omnämmande om att även beviljaren av räntestödslånet kan bytas under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen. Detta konstateras också i paragrafens rubrik. Ändringen är

närmast informativ, eftersom Statskontoret även för närvarande har godkänt byte av låntagare, om de nya lånevillkoren motsvarar de tidigare och de berörda kreditinstituten och låntagarna har avtalat om saken. Byte av lånebeviljare förutsätter med stöd av 4 § 2 mom. att räntestödslånet konkurrensutsätts på nytt. Till övriga delar ändras inte paragrafens innehåll, bortsett från vissa korrigeringar av teknisk karaktär i den svenska texten.

9 §. *Räntestödslån för hyresbostäder.* Paragrafens 1 mom. ändras så att indelningen av räntestödslån efter deras användningsändamål ändras från fem punkter till tre punkter. Räntestödslån för hyreshus och räntestödslån för hyresbostad ersätts av termen ”räntestödslån för byggande vid hyresboende” och räntestödslån för anskaffning av hyreshus och räntestödslån för anskaffning av hyresbostad ersätts av termen ”räntestödslån för anskaffning vid hyresboende”. Namnet räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende kvarstår oförändrat. Ändringen är enbart terminologisk och den förtydligar och förenklar de termer som används i lagen. Genom ändringen motsvarar namnen på de räntestödslån som gäller hyresbostäder namnen på räntestödslånen för bostadsrättsboende, eftersom de räntestödslån som enligt 20 § i lagen godkänns för produktion av bostadsrättshus är antingen räntestödslån för byggande av bostadsrättshus, räntestödslån för anskaffning av bostadsrättshus eller räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus. Det materiella innehållet i momentet kvarstår oförändrat, dvs. ändringen gäller inte för vilka användningsändamål beviljade lån kan godkännas som räntestödslån.

Bestämmelserna i 2—4 mom. om under vilka förutsättningar ett lån för anskaffning av hyreshus eller hyresbostad kan godkännas som räntestödslån ska ersättas med ett nytt 2 mom. Enligt momentet förutsätter godkännandet av ett lån som räntestödslån för anskaffning vid hyresboende endast att anskaffningen av ett hyreshus eller en hyresbostad är förmånligare än att bygga ett motsvarande hus eller en motsvarande bostad. De förutsättningar som finns i de nuvarande 2 och 3 mom. och som gäller områdets bostadsbehov på lång sikt samt de särskilda krav som ställs på anskaffning av hyreshus avsedda för särskilda grupper slopas helt. Att slopa dessa krav är motiverat, eftersom anskaffningen av hyreshus eller hyresbostäder även i tillväxtcentrum kan bygga på att minst 30 procent av bostäderna i det hus som anskaffas ska ställas till förfogande för grupper med särskilda behov, vilket med hänsyn till förhindrande av segregation kan leda till svåra situationer. Och att fastställa olika krav för kommunerna och de bolag som ägs av dem och för privata aktörer är inte motiverat. När det gäller räntestödslån så har det ingen betydelse hur stor del av bostäderna i ett hyreshus som har anvisats boende som hör till en grupp med särskilda behov. Däremot är storleken på det investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov som beviljas objektet alltid beroende av hur många av objektets bostäder som är avsedda att användas av grupper med särskilda behov. Bestämmelser om storleken finns i investeringsunderstödslagen.

I paragrafen föreslås ett nytt 3 mom., till vilket det tidsmässiga krav som i 5 § i räntestödsförordningen fastställs för räntestödslån för ombyggnad ska överföras. Enligt den gällande bestämmelsen förutsätter godkännande av räntestödslån för ombyggnad som räntestödslån att det har gått minst 20 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om reparationen behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet, reparationen är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande eller om det finns något annat särskilt skäl, kan räntestödslån för ombyggnad också godkännas för ett objekt som blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad för minst 15 år sedan. Eftersom det är fråga om en betydande ytterligare förutsättning för godkännandet av räntestödslån för ombyggnad, är det motiverat att bestämmelsen om detta finns på lagnivå. Dessutom är det tydligare om alla de krav som gäller godkännande av räntestödslån för olika ändamål finns i samma paragraf. I paragrafen görs dessutom vissa ändringar av teknisk karaktär.

10 §. *Storleken på räntestödslån för hyresbostäder.* Enligt 1 mom. uppgår räntestödslån för hyresbostäder till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombygg-

nadskostnaderna för projektet. I 4 § 1 mom. 1, 2 och 4 punkten i den räntestödsförordning som utfärdats med stöd av 3 mom. har denna låneandel beräknats till högst 90, 85 eller 80 procent beroende på om det objekt som finansieras med räntestödslån är beläget på en hyrestomt eller egen tomt och om lånet har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av huset. Det föreslås att de berörda punkterna i 4 § i räntestödsförordningen ska upphävas. Då blir låneandelen för alla räntestödslån för hyresbostäder högst 95 procent av de godkända kostnaderna för objektet.

Paragrafens gällande 2 mom., enligt vilket ett räntestödslån för ombyggnad också kan vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett hyreshus, en hyreslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett hyreshus eller en hyreslägenhet, har inte tillämpats i praktiken. Därför kan det strykas som obehövligt. Det gällande 3 mom. blir således 2 mom. I momentet kvarstår bemyndigandet att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om till exempel låneandelen av räntestödslån, trots att bestämmelserna i räntestödsförordningens 4 § om sådana låneandelar av hyreshuslån som är mindre än 95 procent upphävs. Även ordalydelsen i bestämmelsen korrigeras.

10 a §. Förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning. Till lagen fogas en ny 10 a §, med stöd av vilken ARA på ansökan kan meddela förhandsavgöranden som bygger på den berörda bestämmelsen och som gäller den storlek av skäligena kostnader för tomtanskaffning som den godkänner som en del av de i 10 § 1 mom. avsedda godkända byggnadskostnaderna för objekt. Med stöd av den sistnämnda bestämmelsen godkänner ARA att endast sådana bostadsobjekt får finansieras med räntestödslån vars tomtanskaffningskostnader, dvs. kostnader för överlåtelse eller hyrande av tomten, är skäligena. Om kostnaderna för anskaffning av tomt för ett visst bostadsobjekt överskrider ett belopp som kan anses skäligt, godkänner ARA inte dem finansieras med räntestödslån. Genom att begära ett förhandsavgörande får byggherrarna veta redan på förhand innan ansökan om det egentliga räntestödslånet görs, om det överhuvudtaget är möjligt att bygga statligt understödda hyres- eller bostadsrättsbostäder på det planerade markområdet.

Bestämmelserna om förhandsavgörande ska i stor utsträckning motsvara bestämmelserna om de förhandsavgöranden som ingår i vissa skattelagar och som meddelas av skatteförvaltningen. I paragrafen ska det inte specificeras vilken aktör som har rätt att begära förhandsavgörande av ARA, eftersom man i praktiken kan behöva begära ett förhandsavgörande i ett så tidigt skede av projektet att kommunen eller någon annan som utför projektkartläggning inför byggande ännu inte med säkerhet vet om projektet genomförs eller vem som blir ägare av byggnaden. För att ett förhandsavgörande som ARA meddelar ska grunda sig på korrekta uppgifter, ska det i begäran om förhandsavgörande anges för vilket markområde man begär ett förhandsavgörande om det överlåtelse- eller hyrespris som kan godkännas samt lägga fram andra utredningar som behövs för att avgöra ärendet. ARA meddelar förhandsavgörandet för en viss tid, och det kan vara i kraft högst till utgången av det kalenderår som följer efter meddelandet av förhandsavgörandet, eller med andra ord mindre än två år. Om den som får ett förhandsavgörande så yrkar, ska avgörandet tillämpas som bindande under den period för vilken det meddelats. Ett ärende som gäller förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt hos ARA.

12 §. Ändring av användningsändamålet. Paragrafen upphävs. I fortsättningen ska ARA med stöd av 18 § på samma villkor som den beslutar om att bevilja befrielse från andra användningsbegränsningar för bostäder som finansierats med räntestödslån besluta om ändring av användningsändamålet för bostäder som finansierats med räntestödslån till något annat ändamål än boende.

13 §. Utgifter som täcks med självkostnadshyra. Paragrafens 1 mom. 3 punkt ändras så att det i fortsättningen inte av hyresgästerna i bostäder som finansierats med räntestödslån får tas ut medel för utgifter som orsakas av skäligen avsättning för ombyggnad av fastigheter, byggnader och bostäder samt underhålls- och skötselåtgärder. Detta förbud gäller endast lån som efter ikraftträdandet av den föreslagna lagändringen godkänns som räntestödslån. Vid räntestödslån som godkänts före ikraftträdandet av lagändringen kan avsättningar för dessa åtgärder fortfarande göras i enlighet med 24 § i räntestödsförordningen. Hyrorna för bostäder med samma ägare kan i enlighet med 13 a § i lagen utjämnas oberoende av om bostäderna har finansierats med befintliga räntestöds- eller aravalån eller med nya räntestödslån som godkänns efter lagändringens ikraftträdande. Ändringen gäller endast avsättning för framtida reparationer, så man kan även i fortsättningen i enlighet med 2 punkten i momentet samla medel för årliga reparationer, underhåll och skötsel av byggnaderna och bostäderna. Om objektet tidigare har beviljats räntestödslån för byggande eller anskaffning och det efter lagändringens ikraftträdande beviljas ett nytt räntestödslån för ombyggnad, förhindrar den föreslagna bestämmelsen avsättning för ombyggnad, underhåll och skötsel i hyrorna för objektets bostäder efter det att räntestödslånet för ombyggnad har godkänts.

I övrigt ändras inte paragrafens innehåll, utan det motsvarar gällande lag. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa tekniska korrigeringar.

14 §. Överlåtelse. Till paragrafens 2 mom. fogas en ny bestämmelse, enligt vilken i fortsättningen aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad eller ett hyreshus som finansierats med räntestödslån får överlåtas till en av ARA angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Genom ändringen utvidgas den grupp av aktörer som för närvarande godkänns som mottagare av överlåtelse, eftersom den gällande lagen föreskriver att endast samfund som godkänns som räntestödslåntagare kan godkännas som mottagare. Genom ändringen kan vid behov också fysiska personer eller vanliga aktiebolag som ägs av fysiska personer och som inte har utsetts till allmännyttiga godkännas som mottagare av räntestödshyreshusbolags aktier. Ändringen behövs, eftersom även enligt de gällande bestämmelserna kan fysiska personer eller vanliga aktiebolag som har bildats av dem godkännas som aktiedelägare i bolag som godkänns som räntestödslåntagare. Enligt de gällande bestämmelserna får en fysisk person som t.ex. äger fem procent av aktiebeståndet i ett räntestödshyreshusbolag dock inte sälja sin andel till någon annan än i 5 § avsedda aktörer. Detta försvårar avsevärt försäljningen av andelar och kan ha lett till att onödiga holdingbolag bildats för att möjliggöra överlåtelser. För att hyresbostäder och hyreshus som finansierats med räntestödslån ska kunna överlåtas så flexibelt som möjligt och utan onödig administrativ belastning, är det motiverat att tillåta att en fysisk person eller ett aktiebolag som bildats av hen får sälja sina aktier i ett räntestödshyreshusbolag till en annan fysisk person eller ett annat vanligt aktiebolag som motsvarar överlåtaren. Sålunda kan endast en fysisk person överlåta aktier till en annan fysisk person. När ARA godkänner och anger en fysisk person som mottagare av överlåtelse, förutsätter ARA beroende på storleken av ägarandelen att personen har motsvarande erfarenhet av hyreshusverksamhet som vad ARA förutsätter av de centrala ansvariga personerna hos mottagare som har formen juridisk person, när ARA utser samfund till allmännyttiga. Den föreslagna bestämmelsen gäller endast överlåtelse av aktier. Däremot kan sådana fastigheter som finansierats med räntestödslån även i fortsättningen överlåtas endast till i 5 § avsedda aktörer. På detta sätt säkerställer man att fastigheterna även i fortsättningen ägs av samfund som godkänns som räntestödslåntagare och att de hyresintäkter som fås genom bostäderna samlas hos ägarsamfund som omfattas av avkastningsbegränsningarna enligt bestämmelserna om allmännyttighet.

Dessutom ska paragrafens ordalydelse göras tydligare. I 2 mom. ska hänvisningarna till konkursstadgan (31/1868) och utsökningslagen (37/1895) korrigeras med hänvisningar till konkurslagen (120/2004) och utsökningsbalken (705/2007), som har ersatt lagarna i fråga. Bestämmelserna i de gällande 4 och 5 mom. om kommunens anmälningsskyldighet och rätt att

lösa in egendom vid egendomsöverlåtelse på grund av delning av egendom eller till följd av att en juridisk person upphör blir ett nytt 3 mom. Bestämmelsen i det nuvarande 3 mom. om att annan överlåtelse än sådan som avses i den berörda paragrafen är ogiltig blir 4 mom. Och bestämmelsen i det nuvarande 6 mom. om delägarbostäder blir 5 mom. Dessutom ska namnet Statens bostadsfond i paragrafen ändras så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I paragrafen görs också vissa korrigeringar av teknisk karaktär.

14 a §. Skyldighet att höra kommunen och anmälningskyldighet i fråga om överlåtelseparagrafen. Det föreslås att paragrafen upphävs såsom onödig. Enligt paragrafens 1 mom. kan ARA vid behov innan det beslut som avses i 14 § fattas höra den kommun där den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som ska överlåtas finns. I praktiken har ARA sällan ansett att hörande av detta slag behövs. Och om hörande av kommunen är en motiverad åtgärd i någon situation, kan ARA vidta den utan en uttrycklig bestämmelse i lagen. Med stöd av 2 mom. ska ARA efter att ha fattat ett i 14 § avsett beslut meddela detta till den kommun där det hus eller den bostad som ska överlåtas finns. Även denna bestämmelse är onödig, eftersom ARA i vilket fall som helst även utan någon särskild lagbestämmelse underrättar de kommuner där objekten är belägna om sina överlåtelsebeslut.

15 §. Överlåtelsepris. Till slutet av 1 mom. har det fogats en ny mening, enligt vilken ARA inte fastställer det högsta tillåtna överlåtelsepriset på en hyresbostad eller ett hyreshus som finansierats med räntestödslån eller på en sådan bostads eller ett sådant hus aktier, om överlåtelsen sker inom koncernen. Med koncern avses antingen den i 27 a § avsedda helhet av samfund som äger bostäder finansierade med statligt understöd och som en kommun eller ett annat offentligt samfund har bestämmande inflytande i, eller den i 25 § avsedda helhet av samfund bestående av allmännyttiga bostadssamfund som hör till samma koncern och av sådana samfund som äger bostäder finansierade med statligt understöd och som de allmännyttiga bostadssamfundet har bestämmande inflytande i. Dessutom förutsätter uteblivet fastställande av det maximala överlåtelsepriset att det är fråga om överlåtelse som sker genom fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Utgångspunkten är alltså att överlåtelsen sker utifrån egendomens bokföringsvärde och att inget penningbelopp betalas som vederlag. I praktiken avses här överlåtelser enligt 52 och 52 a—52 f § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) med undantag för aktiebyten. ARA ska med stöd av överlåtelse dokumenten och skatteförvaltningens eventuella förhandsavgöranden säkerställa att de ovannämnda förutsättningarna uppfylls. Om överlåtelsen sker på ovan beskrivna sätt, har fastställandet av överlåtelsepriset i praktiken ingen betydelse. Därför finns det inget skäl att ge fastställandet i uppgift till ARA. I dessa situationer räcker det att ARA i enlighet med 14 § anger mottagaren.

Paragrafens 2 mom. ändras så att i 1 och 2 punkten talas det om låntagarens självfinansieringsandel i stället för om de egna medel som ägaren har placerat. Med självfinansieringsandel avses de medel som, utöver räntestödslån och av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna. Ändringen förtydligar beräkningen av överlåtelseersättning och fastställandet av det maximala överlåtelsepriset, eftersom man i fortsättningen inte längre behöver utreda vad självfinansieringsandelen består av utöver eventuella bidrag. Nuläget har lett till problematiska situationer, eftersom det i fråga om vissa gamla lånebeslut har varit svårt att utreda varifrån de berörda egna medlen kommer. Det har även varit svårt för överlåtarna att utreda finansieringskällor som är över tio år gamla. Med andra ord förenklar ändringen fastställandet av överlåtelseersättningen samtidigt som den också förbättrar överlåtarnas rättssäkerhet, eftersom överlåtarna också själva enkelt kan beräkna det tillåtna överlåtelsepriset. Om självfinansieringsandelen har täckts genom lån, för vilket mottagaren av överlåtelse övertar ansvaret vid överlåtelsen, beaktas denna andel dock inte vid beräkningen av överlåtelseersättningen. I den gällande bestämmelsen nämns inte understöd som beviljats ur statliga medel, men enligt lagens förar-

RP 12/2018 rd

beten (RP 181/2000 rd) ska det vid beräkning av överlåtelseersättning inte tas hänsyn till sådana poster av det egna kapitalet vilka ägaren inte själv har placerat, t.ex. understöd, bostads- husreserveringar som tagits ut hos hyresgästerna och värdestegringar. För tydligheten skall finns det skäl att nämnda understöden i den berörda paragrafen. Understöd som beviljats projektet ur statens medel, som investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov, startbidrag i samband med stora stadsregioners MBT-avtal eller ett understöd som i tiderna beviljades av Penningautomatföreningen har minskat låntagarnas självfinansieringsandel. Till exempel det investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov som har beviljats projekt i bostadsobjekt för grupper med särskilda behov har i de flesta fall tillsammans med räntestödslånet täckt projektets alla godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader. I dessa projekt har låntagarens självfinansieringsandel inte alls behövts. Ändringen påverkar inte hyrorna för de överlåtna bostäderna, trots att det i 13 § om fastställande av hyra hänvisas till 15 § 2 mom. 1 mom. I de hyror som bestäms enligt självkostnadsprincipen har man även hittills fått ta ut en reglerad ränta på den självfinansieringsandel som behövs för ett objekt som finansierats med räntestödslån, oberoende av hur självfinansieringsandelen i tiderna har täckts. De understöd som har beviljats ur statens medel är inte låntagarens självfinansieringsandel, utan övrig finansieringsandel.

Dessutom ska 2 mom. 5 punkten förtydligas så att där i stället för ökning av egna medel ska talas om ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital. Denna ökning beaktas vid beräkningen av överlåtelseersättningen endast om den har gjorts för att finansiera en räntestödshyresbostad som överläts eller ombyggnad av ett räntestödshyreshus. I fortsättningen nämns inte i denna punkt ökning av kapital som gjorts för att finansiera andra godtagbara utgifter, eftersom fastigheternas penningbehov i princip alltid hänger samman med reparationer och andra ökning av sålunda inte är av betydelse vid fastställandet av överlåtelsepriset.

Vid beräkningen av överlåtelseersättningen ska fastigheter och aktier ha olika beräkningssätt. Vid överlåtelse av hyresbostäder och hyreshus som finansierats med räntestödslån ska överlåtelseersättningen beräknas enligt paragrafens 2 mom. Vid överlåtelse av aktier ska beräkningsgrunden däremot vara den andel av det egna kapital som placerats i hyreshusbolaget och som motsvarar de aktier som överläts. Bestämmelser om detta föreslås i 3 mom. Till andelen läggs en indexjustering enligt ändringen av byggnadskostnadsindexet. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar i princip bestämmelsen i gällande 2 mom. 1 punkten, enligt vilken de egna medel som ägaren av ett räntestödshyreshusbolag eller av aktier som medför rätt att besitta en räntestödsbostad har placerat och som utöver räntestödslån har behövts för finansiering av bostaden eller fastigheten ska utgöra utgångspunkten när överlåtelseersättningen beräknas. Även i detta fall har det i verkligheten varit fråga om medel som aktieägaren har placerat i aktiebolaget som eget kapital och som bolaget har använt för att täcka självfinansieringsandelen för räntestödshyresbostäder och räntestödshyreshus.

I övrigt ändras inte innehållet i paragrafen. Syftet med regleringen av överlåtelsepriset kvarstår oförändrat trots de föreslagna ändringarna, dvs. genom att fastställa ett maximalt överlåtelsepris strävar man även i fortsättningen efter att säkerställa att överlåtelsepriset inte innehåller faktisk vinst och att överlåtelsen sålunda inte ska höja hyrorna för bostäderna i överlåtelseobjektet. Trots överlåtelsen förblir grunden för bestämmande av hyra för objektet oförändrad. Endast den indexhöjning som är inkluderad i överlåtelseersättningen ska läggas till beräkningsgrunden för hyran av objektet. De ställen i paragrafen där Statens bostadsfond nämns ska ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

17 §. Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning. I fortsättningen ska 1 och 2 mom. i paragrafen också gälla nya indexbundna räntestödslån. Vid detta slags räntestödslån som bygger på totala kapitalutgifter och där lånebetalningen omfattar såväl den ränta som ska betalas

som låneamorteringen, kan lånekapitalet amorteras snabbare än vid räntestödslån med fasta amorteringar. När lånekapitalet har betalats tillbaka i överensstämmelse med räntestödsförordningen, upphör med stöd av 2 mom. de begränsningar som gäller bestämmandet av bostädernas hyra, konkurrensutsättningen av tjänster och uppgörandet av efterkalkyler, även om begränsningsperioden på 40 år ännu inte upphör i övrigt. Om ett indexbundet räntestödslån betalas tillbaka i förtid, varar dessa begränsningar i vilket fall som helst i enlighet med 2 mom. i 30 år från och med godkännandet av räntestödslånet.

I 4 mom. föreskrivs det om under vilka förutsättningar en delägarbostad som finansierats med räntestödslån befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom. Bestämmelsen gäller situationer där det inte hittas någon inlösare enligt delägarlagen av en delägarbostad. Då befrias bostaden från användnings- och överlåtelsebegränsningarna för den, när majoritetsägaren meddelar ARA om det. Denna bestämmelse ska kompletteras så att i fortsättningen krävs det för befrielse från begränsningarna också att den andel av räntestödslånet som gäller den bostad som befrias från begränsningarna betalas tillbaka eller att lånebeviljaren befriar staten från det borgensansvar som gäller denna andel. Samtidigt förtydligas formuleringen av momentet genom att förutsättningarna för befrielse från begränsningarna numreras.

I övrigt ändras inte paragrafens innehåll, utan det motsvarar gällande lag. I paragrafen görs dock vissa ändringar av teknisk karaktär.

18 §. Befrielse från begränsningar. Paragrafens 1 mom. ändras så att den bestämmelse om ändring av användningsändamålet för en bostad som finansierats med räntestödslån till något annat ändamål än boende, som för närvarande finns i 12 §, fogas till momentet. I fortsättningen beviljar ARA i stället för den kommun där objektet är beläget tillstånd till detta slags ändring av användningsändamålet. Kravet på att använda bostäder som finansierats med räntestödslån som hyresbostäder finns i 11 § i lagen, så det hör till de begränsningar som ARA med stöd av 18 § 1 mom. på ansökan och enligt de villkor som den uppställt får bevilja befrielse från delvis eller helt. Sålunda är det möjligt att genom att upphäva 12 § och utan att separat nämna ärendet i 18 § 1 mom. överföra befogenheten att ändra användningsändamålet från kommunen till ARA. Eftersom ARA för närvarande beslutar om beviljande av befrielse från alla övriga begränsningar som gäller användningen av bostäder som finansierats med räntestödslån, är det motiverat att ARA också har beslutanderätt om ändringen av användningsändamål. Kommunen kommer dock även i fortsättningen att besluta om till exempel de ändringar av planbestämmelser som ändring av användningsändamålet för en byggnad kräver. ARA ska även vid behov höra den kommun där objektet är beläget innan den fattar beslut om att ändra användningsändamålet för bostäder.

ARA kan i fortsättningen bevilja befrielse från skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad, dvs. tillstånd att ändra användningsändamålet för bostaden, på samma grunder som från de övriga begränsningarna enligt räntestödslagen. Med andra ord kan grunden för befrielse från begränsningarna vara att den främjar funktionen hos bostadsmarknaden i området, hindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller att det finns någon annan särskild anledning till beviljandet av befrielse. Enligt gällande 12 § kan kommunen bevilja tillstånd att använda ett litet antal bostäder för något annat ändamål än boende och ARA kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i kommunens tillstånd ska inställas. Betalningen av räntestöd får dock inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende. Med andra ord har ARA prövningsrätt att besluta om räntestödet ska ställas in eller inte, utom om det är fråga om att ändra bostäderna så att de används för något annat ändamål som förbättrar de boendes boendeförhållanden. Då är det inte möjligt att ställa in ränte-

stödet. Denna bestämmelse ska beaktas i 18 § 1 mom. så att till den sista meningen i momentet fogas ett omnämnande om att ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte är att den andel av räntestödslånet som motsvarar de bostäder som befrias ska betalas tillbaka eller att staten befrias från borgensansvaret för deras andel, om det är fråga om ändring av användningsändamålet för ett litet antal bostäder till något annat ändamål än boende. ARA ska alltså bestämma i vilka situationer den kräver att räntestödslån betalas tillbaka eller att staten befrias från borgensansvar. Om ändringen av användningsändamål gäller ett litet antal bostäder, är villkoret dock att räntestödslånet betala tillbaka eller att staten befrias från borgensansvar. ARA kan besluta om att ställa in räntestödet enligt momentets första mening när den fastställer villkor för befrielse från begränsningarna.

Till övriga delar ändras inte paragrafens innehåll, bortsett från vissa korrigeringar av teknisk karaktär.

21 §. Räntestödslånets storlek för bostadsrättshus. Enligt 1 mom. kan ett lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av bostadsrättshus godkännas som räntestödslån, som uppgår till högst 85 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Återstoden av kostnaderna för objektet täcks genom bostadsrättsavgifter på 15 procent som de boende i huset betalar. Denna låneandel gäller dock i praktiken endast räntestödslån för byggande och anskaffning. I fråga om räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus har i 4 § 1 mom. 4 punkten i räntestödsförordningen, som utfärdats med stöd av paragrafens 3 mom., låneandelen i princip sänkts till högst 80 procent av objektets godkända ombyggnadskostnader.

Det föreslås att regleringen ändras så att när det gäller räntestödslån för byggande eller anskaffning av bostadsrättshus ska den maximala låneandelen i fortsättningen vara 85 procent, men när det gäller räntestödslån för ombyggnad ska den höjas till 95 procent av projektets godkända kostnader. I praktiken genomförs detta så att den låneandel som föreskrivs i 1 mom. och som är utgångspunkten för räntestödslånet höjs till högst 95 procent av projektets godkända kostnader. Samtidigt ska bestämmelsen i räntestödsförordningens 4 § om lägre låneandelar än vad som föreskrivs i lagen ändras så att enligt den paragrafen kan låneandelen av räntestödslån för byggande och anskaffning av bostadsrättshus vara högst 85 procent av projektets godkända kostnader.

Paragrafens 2 mom., enligt vilket ett räntestödslån för ombyggnad också kan vara ett maximallån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett bostadsrättshus, en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett bostadsrättshus eller en bostadslägenhet, har inte tillämpats i praktiken. Därför kan det strykas som obehövligt. Det gällande 3 mom. blir således 2 mom. I momentet kvarstår bemyndigandet att utfärda närmare bestämmelser om till exempel låneandelarna av räntestödslån genom förordning av statsrådet. Dessutom ska paragrafens rubrik kompletteras så att det i den anges att paragrafen uttryckligen gäller storleken på räntestödslån för bostadsrättshus.

33 §. Användning av index. Paragrafen upphävs som onödig, eftersom den möjlighet att använda räntestödslån som bygger på totala kapitalutgifter inte har använts. Däremot ska till det nya 2 mom. i 7 § fogas en bestämmelse som delvis motsvarar den upphävda paragrafen och som gäller nya indexbundna räntestödslån.

37 §. Inställande av betalningen av räntestöd. Utformningen av paragrafen ska förtydligas så att bestämmelserna om Statskontorets behörighet att ställa in betalningen av räntestöd och om återbetalning av redan betalt räntestöd samlas i 1 mom. För tydlighetens skull ska de situationer där Statskontoret kan ställa in räntestödet och återkräva redan betalt stöd numreras som

enskilda punkter. Bestämmelserna om ARA:s behörighet att ställa in betalningen av räntestöd och om återbetalning av redan betalt räntestöd samlas i 2 mom.

Dessutom görs det en innehållsmässig ändring i paragrafen, dvs. om ARA återkallar utseendet av en låntagare till ett allmännyttigt bostadssamfund på grund av att samfundet har brutit mot bestämmelserna om allmännyttighet, kan ARA utöver att ställa in betalningen av räntestöd också förplikta låntagaren att helt eller delvis betala till Statens bostadsfond det räntestöd som staten redan har betalat för lånet. För närvarande är det endast vid andra överträdelser av räntestödslagen möjligt att återkräva redan betalt räntestöd, men inte om ARA återkallar utseendet av samfundet till allmännyttigt. Att återkräva räntestödet kan komma i fråga endast i fall enligt 27 § 1 och 2 punkten där samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern handlar på ett sätt som strider mot allmännyttighetsförpliktelserna. Även då ska ARA i första hand ingripa i situationen på det sätt som föreskrivs i 26 §. Att återkalla utseendet av samfundet till allmännyttigt, att ställa in betalningen av räntestöd och att återkräva redan betalt räntestöd är åtgärder som vidtas i sista hand. Om återkallelsen av utseendet av samfundet till allmännyttigt beror på en ansökan som lämnats in av samfundet, är det inte möjligt att återkräva redan betalt räntestöd.

Bestämmelsen i nuvarande 2 mom. om den ränta på räntestöd som ska betalas tillbaka som låntagaren ska betala flyttas till det nya 3 mom. Denna bestämmelse gäller i fortsättningen också det räntestöd som vid återkallelse av utseendet av samfundet till allmännyttigt ska betalas tillbaka. Ändring i ARA:s beslut om detta kan sökas i enlighet med 41 §. Eftersom återkrav av stödet är en särskilt betydande åtgärd med tanke på den berördas rättssäkerhet, får ändring i återkravsbeslutet från förvaltningsdomstolen sökas hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillståndsförfarande.

39 §. Tillsyn. Till paragrafen fogas ett nytt 2 mom., som ger ARA och Statskontoret rätt att, trots andra begränsningar av rätt till information, på begäran få av myndigheter och andra som sköter offentliga uppdrag nödvändiga uppgifter om det samfund som får räntestöd. Rätten till uppgifter ska också omfatta sådana samfund som i enlighet med 25 eller 27 a § hör till samma allmännyttiga del av koncernen som låntagaren. Det finns behov av att föreskriva om denna typ av rätt till uppgifter, så att det är klart att de myndigheter och andra som sköter offentliga uppdrag kan lämna uppgifter som behövs vid tillsynen till varandra på ett enkelt sätt utan att separat behöva begära samtycke av den registrerade. I begäran om uppgifter ska det samfund och den övervakningsuppgift som begäran gäller specificeras liksom vilka uppgifter som begärs, till exempel skattedeklarationsuppgifter eller andra beskattningsuppgifter ett visst skatteår. Uppgifter får sökas med hjälp av en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen. Med stöd av bestämmelsen kan ARA eller Statskontoret till exempel begära av Skatteförvaltningen uppgifter som låntagarsamfundet har lämnat till Skatteförvaltningen för beskattningen, om uppgifterna behövs för att kunna utföra en viss tillsynsuppgift som pågår vid ARA eller Statskontoret. Med stöd av bestämmelsen har ARA eller Statskontoret dock inte rätt att av myndigheter eller någon annan som för något specifikt ändamål har samlat in uppgifter från samfundet få allmänt alla uppgifter om låntagarsamfundet.

I övrigt ändras inte paragrafens innehåll, utan det motsvarar gällande lag. När ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen, blir det nuvarande 2 mom. 3 mom. Vidare ska de ställen i 1 mom. där Statens bostadsfond nämns ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken namnet på verket är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa korrigeringar av teknisk karaktär.

41 §. Ändringssökande. Det föreslås att 2 mom. ändras så att det i momentet tas hänsyn till den föreslagna bestämmelsen i 10 a § om de förhandsavgöranden som ARA meddelar. Begäran om omprövning av ett förhandsavgörande kan sökas hos ARA så som föreskrivs i förvalt-

ningslagen (434/2003). Ett beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får dock inte överklagas genom besvär. Detta besvärsförbud står i linje med 41 § och besvärsbestämmelserna i andra lagar om finansiering av bostadsproduktion som hör till miljöministeriets förvaltningsområde, eftersom ingen av dessa lagar medger att beslut om beviljande av eller avslag på en förmån överklagas genom besvär. Besvärsförbudet är motiverat bland annat på grund av att lån kan godkännas som räntestödslån endast inom ramen för den befogenhet som årligen anges i statsbudgeten, att inte en enda sökande har subjektiv rätt att få ett lån godkänt som räntestödslån och att godkännandet av ett räntestödslån alltid förutsätter boendepolitisk ändamålsenlighetsprövning till exempel av ortens bostadsmarknad och dess utveckling på längre sikt. Det är inte motiverat att underkasta detta slag av beslut som omfattar en myndighets ändamålsenlighetsprövning domstolsprövning. Eftersom det inte går att överklaga ARAs beslut om själva godkännandet eller avslaget av räntestödslån genom besvär, är det motiverat att besvärsförbudet också gäller delfaktorer i beslutet, som storleken på godkända byggnadskostnader som finansieras med räntestödslån och det belopp av tomtanskaffningskostnader som kan anses skäligt och som ingår i byggnadskostnaderna. Eftersom det egentliga räntestödslånebeslutet om dem inte kan överklagas genom besvär, finns det inte heller skäl att ge besvärsrätt när det gäller förhandsavgörandet om tomtanskaffningskostnader.

Dessutom ska 3 mom. i paragrafen ändras så att hänvisningen till 12 § som det föreslås att ska bli upphävd styrks. I övrigt motsvarar paragrafen den gällande lagen.

1.2 Aravabegränsningslagen

5 §. Ändring av användningsändamålet. Paragrafen upphävs. I fortsättningen ska ARA med stöd av 16 § på samma villkor som den beslutar om att bevilja befrielse från andra användningsbegränsningar för bostäder som finansierats med aravalån besluta om ändring av användningsändamålet för bostäder som finansierats med aravalån till något annat ändamål än boende.

6 §. Ersättning för användning i strid med bestämmelserna. Hänvisningen i 1 mom. till 5 § stryks, eftersom det föreslås att den paragrafen ska upphävas. Till övriga delar motsvarar paragrafen gällande lag.

7 §. Utgifter som täcks med självkostnadshyra. Den föreslagna nya indelningen av moment i 10 § beaktas i paragrafen. Hänvisningarna i 1 mom. 1 och 5 punkten samt 2 mom. 2 punkten till 10 § 1 mom. ska ändras så att de hänvisar till 10 § 2 mom. Paragrafens innehåll ändras inte, bortsett från vissa tekniska korrigeringar i den svenska texten.

8 §. Överlåtelse. I paragrafen föreskrivs i huvudsak liksom i 14 § i räntestödslagen om till vilka aktörer en aravahyresbostad, ett aravahyreshus eller aktier som medför rätt att besitta sådana får överlåtas. Bestämmelsen i 1 mom. 3 punkten, enligt vilken mottagaren kan vara en aktör som motsvarar en överlåtare av ett hyreshus eller aktier, överförs till 2 mom. och begränsas till att endast gälla situationer där det är fråga om överlåtelse av aktier. På det sättet motsvarar bestämmelserna om överlåtelse av bostäder till denna del den föreslagna ändringen i 14 § i räntestödslagen. I fortsättningen kan aravahyresbostäder och aravahyreshus överlåtas endast till kommuner, andra offentliga samfund, allmännyttiga bostadssamfund samt bolag som de nämnda samfunden har bestämmande inflytande i. På detta sätt säkerställer man att fastigheterna även i fortsättningen ägs av samfund av detta slag och att de hyresintäkter som fås genom bostäderna samlas hos ägarsamfund som omfattas av avkastningsbegränsningarna enligt bestämmelserna om allmännyttighet.

Dessutom ska paragrafens ordalydelse göras tydligare. Paragrafens gällande 3 och 4 mom. slås samman till nytt 3 mom. I fortsättningen gäller kommunens inlösningsrätt inte situationer där

en aravahyresbostad, ett aravahyreshus eller aktier som medför rätt att besitta dem övergår till en ny ägare med stöd av giftorätt, arvsrätt eller testamente. Det är inte motiverat att en kommun genom inlösningsrätt kan ingripa i familje- eller arvsrättsligt förvärv av detta slag. Bestämmelsen motsvarar motsvarande bestämmelse i 14 § i räntestödslagen. I det nya 4 mom. i paragrafen föreskrivs det likaså på motsvarande sätt som i 14 § i räntestödslagen att någon annan överlåtelse än sådan som avses i paragrafen är ogiltig. De ställen i paragrafen där Statens bostadsfond nämns ska ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I 2 mom. ska hänvisningarna till konkursstadgan och utökningslagen korrigeras med hänvisningar till konkurslagen och utökningsbalken, vilka har ersatt lagarna i fråga. I övrigt ändras inte innehållet i paragrafen.

8 a §. *Skyldighet att höra kommunen och anmälningsskyldighet i fråga om överlåtelseägaren.* Paragrafen upphävs som onödig på samma sätt som motsvarande 14 a § i räntestödslagen.

9 §. *Överlåtelsepris.* I paragrafen stryks 3 mom. om överlåtelsepriset för en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller en aktie i ett sådant hyreshusbolag som finansierats med aravalån. I fortsättningen ska det finnas bestämmelser om detta i 10 §. Samtidigt preciseras 2 mom. i paragrafen, så att den berörda bestämmelsen konstateras vara en avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. Enligt definitionen i 2 § kallas i lagen också de hyresbostäder och hyreshus för vilka lån beviljats med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979) för aravahyresbostäder och aravahyreshus. I momentet nämns inte heller det maximala överlåtelsepriset på aktier som medför rätt att besitta sådana hyresbostäder eller på aktier i sådana hyreshusbolag för vilka lån beviljats med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder, eftersom det finns bestämmelser om det i 10 § liksom om överlåtelseersättningen för aktier som medför rätt att besitta andra aravahyresbostäder och aravahyreshus. När 3 mom. stryks blir gällande 4 och 5 mom. 3 och 4 mom. I övrigt ändras paragrafen inte.

10 §. *Beräkning av överlåtelseersättningen.* Till 1 mom. fogas en ny mening som motsvarar den föreslagna ändringen i 15 § 1 mom. i räntestödslagen. Såsom när det gäller hyresbostäder som finansierats med räntestödslån, ska ARA inte heller fastställa överlåtelseersättningen för hyresbostäder eller hyreshus som finansierats med aravalån eller för aktier som medför rätt att besitta de nämnda bostäderna eller husen, om överlåtelsen genomförs inom koncernen och det är fråga om fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Med koncern avses antingen den i 15 e § avsedda helhet av samfund som äger bostäder finansierade med statligt understöd och som en kommun eller ett annat offentligt samfund har bestämmande inflytande i, eller den i 15 b § avsedda helhet av samfund som består av allmännyttiga samfund som hör till samma koncern och av sådana samfund som äger bostäder finansierade med statligt understöd och som de allmännyttiga samfunden har bestämmande inflytande i. Om överlåtaren och mottagaren hör till samma koncern och överlåtelsen sker utifrån egendomens bokföringsvärde och utan vederlag i form av penningbetalning, har överlåtelsepriset på bostäderna i praktiken ingen betydelse. Därför är det inte motiverat att överlåtelsen fastställs av ARA.

I den första meningen i 1 mom. i den finska texten preciseras ordalydelsen. Förteckningen över omständigheter som ska beaktas vid beräkningen av överlåtelseersättningen blir 2 mom. Momentets 1, 2 och 5 punkt ändras på motsvarande sätt som de motsvarande punkterna i 15 § 2 mom. i räntestödslagen. I momentets 1 och 2 punkt ska det i stället för om egna medel som ägaren har placerat talas om låntagarens självfinansieringsandel, som avser de medel som, utöver statligt bostadslån eller aravalån och lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det samt av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten. Om självfinansieringsandelen har täckts genom lån, för vilket mottagaren av överlåtelse övertar ansvaret vid överlåtelsen, beaktas denna andel inte vid beräkningen av överlåtelseersättningen. I den gällande bestämmelsen nämns inte understöd som beviljats ur statliga medel, men enligt lagens förarbeten (RP

177/1993 rd) ska det vid beräkningen av överlåtelseersättningen endast tas hänsyn till en placering av ägaren själv, inte t.ex. till sådant eget kapital som fått i form av understöd eller som samlats in som bostadshusreserveringar. För tydligheten skall finnas det skäl att nämnda understöd i den berörda paragrafen. Det kan vid sidan av understöd som beviljats ur statens bostadsfond vara fråga om till exempel understöd som i tiderna beviljats av Penningautomatföreningen.

Bestämmelsen i 2 mom. stryks. Den behövs inte, eftersom grunden för bestämmandet av överlåtelseersättningen i fortsättningen uteslutande är självfinansieringsandelen och det inte är av betydelse hur den har täckts. Bestämmelsen ska ersättas av ett nytt 3 mom., som motsvarar det nya 15 § 3 mom. i räntestödslagen och som gäller det högsta tillåtna överlåtelsepriset på en aktie i ett hyreshusbolag eller på en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag. När det gäller hänvisningen i 12 § om inlösen till sådan överlåtelseersättning enligt 10 § som aktieägaren får, ska naturligtvis bestämmelsen i det nya 10 § 3 mom. tillämpas vid beräkningen av överlåtelseersättning.

Det ställe i paragrafen där Statens bostadsfond nämns ska ändras så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Till övriga delar motsvarar paragrafen gällande lag.

11 §. Beräkning av maximipriset. Paragrafens 1 mom. ändras så att det motsvarar 10 § 1 mom. och räntestödslagens 15 § 1 mom. ARA ska inte fastställa maximipriset på aravahyresbostäder eller aravahyreshus eller på aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder eller hus, om det är fråga om överlåtelse inom koncernen och överlåtelse som genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Det ställe i paragrafen där Statens bostadsfond nämns ska ändras så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I övrigt ändras inte innehållet i paragrafen, bortsett från vissa korrigeringar av teknisk karaktär i den svenska texten.

16 §. Befrielse från begränsningar. Bestämmelsen om ändring av användningsändamålet för bostäder som finansierats med aravalån till något annat än boende ändras på samma sätt som räntestödslagens bestämmelse om ändring av användningsändamålet för hyresbostäder som har finansierats med räntestödslån. Aravabegränsningslagens 5 § upphävs, och i fortsättningen ska ARA i stället för kommunen med stöd av 16 § på samma villkor som den bestämmer om beviljandet av befrielse från begränsningar som gäller användningen av också andra bostäder bevilja tillstånd att ändra användningsändamålet för aravabostäder. ARA ska dock vid behov höra kommunen innan beslut fattas. Paragrafens 5 mom. ändras så att ändring av användningsändamålet för ett litet antal bostäder inte förutsätter att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgenansvaret i fråga om de bostäder som är föremål för ändringen.

I övrigt ändras inte paragrafen, utan den motsvarar gällande lag. De ställen i paragrafen där Statens bostadsfond nämns ska dock ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I paragrafen görs vissa ändringar av teknisk karaktär.

23 §. Tillsyn. Paragrafen ändras så att den motsvarar 39 § i räntestödslagen. ARA och Statskontoret ska trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av erhållande av upplysningar ges rätt att på begäran få av myndigheter och andra som sköter offentliga uppdrag de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen. Rätten att erhålla upplysningar ska också omfatta andra sådana samfund som avses i aravalagens 15 b eller 15 e § och som tillsammans med ägaren hör till samma allmännyttiga del av koncernen.

1.3 Lagen om bostadsrättsbostäder

16 a §. *Utgifter som täcks med bruksvederlag.* Paragrafens 1 mom. 3 punkt ändras på motsvarande sätt som 13 § 1 mom. 3 punkten så att det i fortsättningen inte av hyresgästerna i bostäder som finansierats med räntestödslån får tas ut medel för utgifter som orsakas av skälig avsättning för ombyggnad av fastigheter, byggnader och bostäder samt underhålls- och skötselåtgärder. Detta förbud gäller endast de räntestödslån som godkänns efter lagändringens ikraftträdande. Vid räntestödslån som godkänts tidigare kan avsättningar för dessa åtgärder fortfarande göras i enlighet med 24 § i räntestödsförordningen. Hyrorna för bostäder med samma ägare kan i enlighet med 2 mom. utjämnas oberoende av om bostäderna har finansierats med befintliga räntestöds- eller aravalån eller med nya räntestödslån som godkänns efter lagändringens ikraftträdande. Såsom i fråga om hyresbostäder gäller ändringen endast avsättningar för framtida reparationer. Man kan även i fortsättningen med stöd av 1 mom. 2 punkten samla medel för årliga reparationer, underhåll och skötsel av byggnaderna och bostäderna. Om objektet tidigare har beviljats räntestödslån för byggande eller anskaffning och det efter lagändringens ikraftträdande beviljas ett nytt räntestödslån för ombyggnad, förhindrar den föreslagna bestämmelsen avsättning för ombyggnad, underhåll och skötsel i bruksvederlagen för objektets bostäder efter det att räntestödslånet för ombyggnad har godkänts. I övrigt ändras paragrafen inte.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Enligt 6, 7, 10 och 13 § i räntestödslagen utfärdas genom förordning av statsrådet närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån, om storleken på och betalningstiden för räntestöd, om storleken på räntestödslånets låneandel, om maximilånet, om storleken på de godtagbara tomkostnaderna samt om en skälig avsättning som i självkostnadshyra får tas ut för ombyggnad och för underhåll och skötsel av bostäder, om storleken på den ränta som beräknas på låntagarens självfinansieringsandel och om andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra. Många av de mer detaljerade låne- och stödsvillkoren för räntestödslån finns alltså i räntestödsförordningen. En betydande del av de ändringar som gäller utvecklandet av räntestödssystemet ska därför göras i räntestödsförordningen. Nedan följer en beskrivning av de viktigaste ändringar som föreslagits i räntestödsförordningen. Ett utkast till den nya förordningen finns som bilaga till propositionen.

I ränteförordningen ändras 4 § så att bestämmelserna om lägre maximilåneandelar av räntestödslån för byggande, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder än vad som föreskrivs i lag stryks. Således blir låneandelen i alla dessa räntestödslån i fortsättningen högst 95 procent av objektets godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader. När det gäller bostadsrättsbostäder föreskrivs det i paragrafen att låneandelen av räntestödslån för byggande och anskaffning av sådana bostäder är högst 85 procent av projektets godkända kostnader. Bestämmelsen motsvarar den gällande bestämmelsen i 21 § i lagen. I förordningen föreskrivs det inte separat om låneandelen av räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättsbostäder, så den är i fortsättningen högst 95 procent i enlighet med lagen, dvs. densamma som för räntestödslån för hyresbostäder.

Det föreslås att 5 § i räntestödsförordningen upphävs. Det krav för godkännande av räntestödslån för ombyggnad som finns i paragrafen och som gäller den tid som ska ha förlöpt sedan huset blev uppfört eller undergick en grundlig reparation ska fogas till i räntestödslagens 9 §.

I räntestödsförordningen ska 8 § 1 mom. ändras så att den bassjälvriskandel som låntagaren ska betala av räntan på räntestödslånet är 2,5 procent för hyres-, bostadsrätts- och delägarbostäder. Den till förordningen temporärt fogade 8 a § ändras inte, utan tillämpningen av den

fortsätter som vanligt tills dess giltighetstid upphör. I räntestödslån för hyresbostäder förblir sålunda låntagarens självriskandel 1,7 procent vid lån som godkänns som räntestödslån senast den 31 december 2019. Dessutom ändras förordningens 8 § så att den i 3 mom. föreskrivna betalningstiden för räntestöd vid räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder förlängs från 23 år till 30 år. Samma bestämmelse i 3 mom. ska i fortsättningen också gälla vid räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresrätts- och delägarbostäder, så vid dessa lån tillämpas samma betalningstid för räntestödet som vid räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder. De särskilda bestämmelserna i 4 och 6 mom. om hyresrätts- och delägarbostäder slopas. I nuläget betalas räntestöd i endast 16 år vid räntestödslån för bostadsrättsbostäder och i 15 år vid räntestödslån för delägarbostäder. I paragrafens nya 4 mom. föreskrivs om betalningstiden för räntestöd när det gäller räntestödslån för ombyggnad, och denna betalningstid förlängs från 16 år till 20 år. Genom att sänka den självriskränta som låntagaren ska betala och genom att förlänga betalningstiden för räntestödet uppnås bättre balans mellan det stöd låntagarna får och de tidsmässigt långa användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller användning av räntestödsbostäder. Dessutom är det motiverat att slopa de nuvarande bestämmelserna enligt vilka stödvillkoren för räntestödslån för bostadsrättsbostäder är tydligt sämre än för räntestödslån för hyresbostäder. De begränsningar som gäller användning och överlåtelse av bostadsrättsbostäder är i praktiken eviga, medan de begränsningar som gäller hyresbostäder i regel upphör 40 år efter att räntestödslånet godkändes. Ombyggnadslån är till lånebeloppet mindre än byggnads- och anskaffningslån och amorteringsprogrammen för dem är kortare, så det är motiverat att också den betalningstid för räntestödet som gäller ombyggnadslån är kortare. Samtidigt som självriskräntan sänks och betalningstiden för räntestödet förlängs sänks procentandelen av det räntestöd som betalas. På så sätt ökar inte statens räntestödsutgifter för kraftigt.

De i räntestödsförordningens 9 § föreskrivna amorteringsprogrammen för räntestödslån med fasta amorteringar förenhetligas och ändras så att tyngdpunkten ligger avsevärt mer i början än för närvarande. Enligt paragrafens 1 mom. ska räntestödslån för byggande eller anskaffning efter byggnadstiden årligen amorteras så att 13,75 procent (i nuläget 6 procent) har amorterats av på det ursprungliga lånekapitalet efter 10 år, 34,0 procent (i nuläget 20,3) efter 20 år, 61,0 procent (i nuläget 45,8 procent) efter 30 år och lånet, såsom också med stöd av gällande bestämmelser, har återbetalats i sin helhet efter 40 år. Samma amorteringsprogram ska gälla räntestödslån för såväl hyres-, bostadsrätts- som delägarbostäder. I det nya 2 mom. föreskrivs det om amorteringsprogrammet för räntestödslån för ombyggnad. Enligt momentet ska lånet efter ombyggnadsfasen årligen amorteras så att 16,0 procent (i nuläget 8 procent) har amorterats av på det ursprungliga lånekapitalet efter 10 år, 46,5 procent (i nuläget 33 procent) efter 20 år och lånet, såsom för närvarande, har återbetalats i sin helhet efter 30 år. Detta amorteringsprogram ska gälla räntestödslån för såväl hyres- som bostadsrättsbostäder.

Räntestödsförordningens 9 a § ändras så att det nuvarande 6 mom. i 9 § blir 1 mom. i 9 a §. Det görs ingen ändring i innehållet i bestämmelsen, så låntagaren och lånebeviljaren kan alltså också i fortsättningen avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs i paragrafen, om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg, eller av någon annan motsvarande orsak, och boendeutgifterna inte stiger oskäligt trots det. Dessutom fogas till 9 a § 1 mom. en ny bestämmelse om kumulativ reglering av amorteringar. I fortsättningen kan låntagaren och lånebeviljaren avtala att under en femårsperiod som avses i 9 § amorteras räntestödslånet mer eller mindre än vad som förutsätts, om detta ersätts under nästa femårsperiod genom att amortera lånet mer så att lånets ursprungliga kapital när den senare femårsperioden löper ut har amorterats med det belopp som sammanlagt förutsätts för de två nämnda femårsperioderna. På detta sätt kan varje låntagare friare än för närvarande själv bestämma i vilken utsträckning och när låntagaren gör extra amorteringar av detta slag. Eftersom bestämmelserna om extra amorteringar gäller både nya och befintliga räntestödslån kan det inte föreskrivas om dem i 9 §, som endast gäller nya räntestödslån. Däremot ska bestämmelsen finnas i en separat

RP 12/2018 rd

paragraf, som gäller såväl räntestödslån som godkänts innan förordningsändringen som räntestödslån som godkänns efter ändringens ikraftträdande

Till 10 § i räntestödsförordningen fogas det en bestämmelse om nytt indexbundet räntestödslån. Om det är fråga om ett indexbundet räntestödslån för byggande eller anskaffning kan den ränta som låntagaren ska betala och kapitalutgifterna i amorteringarna på räntestödslånet under första året efter byggnadstiden uppgå till 3,7 procent av det ursprungliga lånebeloppet. Kapitalutgifterna för ett räntestödslån för ombyggnad uppgår till 3,9 procent av det ursprungliga belopp som godkänts som räntestödslån. Därefter ökar kapitalutgifterna för ett räntestödslån årligen med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex. Den maximala lånetiden för räntestödslån för byggande och anskaffning är 45 år och den maximala lånetiden för räntestödslån för ombyggnad 35 år.

Räntestödsförordningens 23 § ändras så att maximibeloppet på den ränta på ägarens självfinansieringsandel som tas ut i hyrorna för hyresbostäder som finansierats med räntestödslån höjs från fyra procent till sex procent vid nya räntestödslån. På detta sätt kan räntestödslåntagarna samla tillräckliga egna medel för produktion av nya statligt understödda bostäder samt för framtida ombyggnadsåtgärder i bostäderna. Ändringen gäller inte befintliga räntestödslån, så i fråga om dem förblir maximiräntan på låntagarens självfinansieringsandel fyra procent. Beloppet av den avkastning som från låntagarsamfundet kan betalas till dess ägare ändras inte heller, utan ska även i fortsättningen vara fyra procent så som föreskrivs i statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare.

3 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2018.

De föreslagna ändringarna i förutsättningarna för godkännande av räntestödslån och i låne- och stöd villkoren ska tillämpas på lån som godkänns som räntestödslån efter ikraftträdandet av lagändringen. På så sätt ska de ändringar i räntestödslagen och bostadsrättslagen som gäller det nya indexbundna räntestödslånet, de mindre strikta förutsättningarna för beviljande av räntestödslån för anskaffning samt förbudet mot avsättningar för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader i de hyror och bruksvederlag som tas ut av de boende börja tillämpas på räntestödslån som godkänns från och med ingången av juli. De ändringar som görs i räntestödsförordningen och som gäller det nya amorteringsprogrammet med tyngdpunkten mer i början, höjningen av den maximala låneandelen av räntestödslån till 95 procent, höjningen av den maximala ränta som beräknas på låntagarens självfinansieringsdel från fyra till sex procent, villkoren för det nya indexbundna räntestödslånet samt sänkningen av låntagarens självriskandel av räntan och förlängningen av betalningstiden för räntestödslån ska börja tillämpas på räntestödslån som godkänns från och med ingången av juli.

De ändringar som föreslås i räntestödslagen och som gäller överlåtelse av bostäder finansierade med räntestödslån och förenkling av bestämmelserna om överlåtelsepriset, beviljande av tillstånd till att ändra användningsändamålet för bostäder till något annat än boende, ARAs och Statskontorets rätt att få upplysningar av andra myndigheter, kravet att räntestödslånet ska betalas tillbaka när en delägarbostad som finansierats med räntestöd befrias från begränsningarna för den samt skyldigheten att återbetala redan betalt räntestöd vid överträdelser av bestämmelserna om allmännyttighet ska däremot börja tillämpas på både befintliga och nya räntestödslån från och med att lagändringarna trätt i kraft. I fråga om de tre förstnämnda förslagen görs ändringar också i aravabegränsningslagen, vilket betyder att ändringarna också gäller befintliga aravalån och bostäder som finansierats genom dem. Likaså gäller de ändringar som görs i räntestödsförordningen och som gäller den kumulativa regleringen av extra amorteringar utöver nya också befintliga räntestödslån.

4 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Syftet med ett stödsystem för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader är att förbättra bostadsförhållandena för de hushåll som inte förmår ordna sitt boende på ett skäligt sätt utan statligt stöd. Räntestödslånens objektsspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar ska tillsammans med de samfundsvisa bestämmelserna om allmännyttighet säkerställa att det statliga stödet riktas till förmån för de boende. Genom begränsningar för användning och överlåtelse av bostäder, som bestämmelser om att de boende väljs på sociala grunder, om att hyror och bruksvederlag för bostäder fastställs enligt självkostnadsprincipen samt om att överlåta bostäder strävar man efter att säkerställa att bostäderna anvisas sådana hushåll som behöver dem mest och att bostadskostnaderna håller en skälig nivå med hänsyn till inkomst- och förmögenhetsnivån hos hushåll med små inkomster. Genom att betala räntestöd för räntestödslån och att bevilja lånen statens fyllnadsborgen försöker man uppnå samma mål. På detta sätt bidrar man till det allmännas uppgift enligt 19 § 4 mom. i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Genom dessa bestämmelser säkerställs dessutom att räntestödssystemet uppfyller kraven enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd.

Grundlagsutskottet har bedömt de statligt understödda bostädernas användningsbegränsningar med utgångspunkt i de allmänna förutsättningarna för begränsande av de grundläggande rättigheterna när det behandlade de så kallade fortsatta begränsningarna på 10 år (GrUU 17/1997 rd, RP 81/1997 rd) och de så kallade holding-bolagsreglerna (GrUU 19/2003 rd, RP 143/2003 rd). I ingetdera fallet såg grundlagsutskottet några hinder för att stifta de föreslagna lagarna i vanlig lagstiftningsordning.

De ändringar i räntestödslagen som föreslås i denna proposition har ett direkt samband med den grundläggande rättighet som gäller boende. De föreslagna ändringarna är inte av nytt slag utan kompletterar de redan gällande bestämmelserna. Den föreslagna regleringen kan inte anses kränka hyres- och bostadsrättshusägarsamfundens rätt till en normal, rimlig och rationell användning av sin egendom. Största delen av ändringarna gäller endast nya räntestödslån som godkänns efter att lagändringarna har trätt i kraft och de har inte heller några konsekvenser för befintliga räntestödslån eller aravalån. Några av ändringarna gäller ändå även befintliga räntestöds- eller aravalån. Till sådana ändringar hör först och främst de ändringar som har samband med den kumulativa regleringen av extra amorteringar, ändringen av användningsändamålet för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån samt förenklingen av bestämmelserna om överlåtelse av och överlåtelsepriset på bostäder. Dessa ändringar är dock till sin karaktär sådana som underlättar låntagarnas verksamhet och minskar den administrativa bördan och därför kan det inte anses vara problematiskt att de tillämpas på existerande bostäder eller på lånebeståndet. Ändringar som förutsätter att räntestödslåneandelen för en oinlöst delägarbostad betalas tillbaka eller att staten befrias från borgensansvaret samt att redan betalt räntestöd återkrävs också i situationer där det skett överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet kan däremot ur låntagarnas synvinkel sett anses vara negativa. Dessa förslag är dock motiverade med tanke på stödsystemets effektivitet och med tanke på en effektiv övervakning av systemet. Denna först nämnda ändring behövs, eftersom det är motiverat att ställa samma villkor för befrielse från begränsningarna för delägarbostäder som när det gäller hyresbostäder. Huvudregeln i räntestödssystemet är att när begränsningarna slopas upphör också det statliga stödet till bostäderna. Också den senare ändringen är motiverad, eftersom det finns skäl att påföljderna av överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet är likadana som för överträdelse av användnings- och överlåtelsebegränsningarna för bostäderna. Dessutom kan bestämmelserna om återkrav av räntestöd tillämpas endast på situationer som uppkommer efter lagändringens ikraftträdande. De föreslagna bestämmelserna står därmed inte i strid med bestämmelsen i grundlagens 15 § om egendomsskydd, och ändringarna har en godtagbar orsak som bygger på grundlagens 19 § 4 mom. Kraven på exakthet, noggrann av-

RP 12/2018 rd

gränsning och proportionalitet i fråga om begränsning av grundläggande rättigheter uppfylls. Ågarna har också möjlighet att söka ändring i ett beslut av ARA först genom omprövningsförfarandet och sedan genom överklagan hos förvaltningsdomstolen.

Således kan denna proposition behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 12, 14 a och 33 §, av dem 12 § sådan den lyder i lag 1020/2005 och 14 a § sådan den lyder i lag 21/2007,

ändras 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 och 41 §, av dem 8, 13 och 17 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 9, 18, 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 236/2004, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lagarna 233/2002 och 21/2007 och 39 § sådan den lyder i lag 721/2003, samt

fogas till lagen nya 10 a § som följer:

7 §

Räntestöd och amorteringsprogram

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Bestämmelser om storleken av och betalningstiden för räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

Räntestödslån amorteras i enlighet med programmet för fast amortering eller med utgångspunkt i de totala kapitalutgifterna, som inkluderar räntan och amorteringen på lånet och vars utveckling är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Närmare bestämmelser om amorteringsprogrammet och det index som tillämpas på de totala kapitalutgifterna utfärdas genom förordning av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren bemyndigat.

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

1) nybyggnad av ett hyreshus eller för förvärv aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för byggande vid hyresboende*),

RP 12/2018 rd

2) anskaffning av hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i något annat bostadsaktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten (*räntestödslån för anskaffning vid hyresboende*),

3) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet att användas som hyresbostad, när låntagaren inte är ett i 5 § 2 mom. avsett bolag (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för anskaffning vid hyresboende är att anskaffningen av ett hyreshus eller en hyresbostad är förmånligare än att bygga ett motsvarande hus eller en motsvarande bostad.

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

10 §

Storleken på räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligena kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligena kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 a §

Förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan meddela ett förhandsavgörande om den storlek på skäligena kostnader för tomtanskaffning som den godkänner som en del av de godkända byggnadskostnaderna för objekt som avses i 10 § 1 mom.

I ansökan ska specificeras vilken fastighet eller vilket markområde som det begärs förhandsavgörande om och läggas fram annan utredning som behövs för avgörande av ärendet.

Förhandsavgörandet gäller för viss tid, dock högst fram till utgången av det kalenderår som följer efter att avgörandet meddelats. Om den som får ett förhandsavgörande så yrkar, ska avgörandet tillämpas som bindande under dess giltighetstid.

Ett ärende som gäller förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

RP 12/2018 rd

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt av bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av räntestödslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,

3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till

1) kommunen, eller

2) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Aktier som medför rätt att besitta en räntestödshyresbostad eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om förvärvet, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 15 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

RP 12/2018 rd

Bestämmelserna i denna paragraf gäller dock inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de förutsättningar som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer. Överlåtelseersättningen fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 25 eller 27 a § avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en räntestödshyresbostad eller ett räntestödshyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver räntestödslån och av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som överläts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

Om egendomen säljs på offentlig auktion, får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna dock det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den lagen.

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt de begränsningar som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller senare,

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller senare.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalats i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom., om

1) det inte finns en sådan inlösare av bostaden som avses i den lagen,

2) majoritetsägaren meddelar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet att det inte finns någon inlösare, samt

3) den andel av räntestödslånet som gäller den bostad som befrias från begränsningarna återbetalas eller lånebeviljaren befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga.

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till ett räntestödslån, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga, om

RP 12/2018 rd

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

21 §

Räntestödslånets storlek för bostadsrättshus

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om

- 1) låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag,
- 2) låntagaren har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder,
- 3) låntagaren har i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet,
- 4) äganderätten till en räntestödshyresbostad eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b §, eller
- 5) hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig. Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 § i denna lag, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid. Om utseendet av låntagarsamfundet återkallas av någon annan orsak än på ansökan av samfundet, kan Finansierings- och

RP 12/2018 rd

utvecklingscentralen för boendet dessutom förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 eller 2 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för räntestödets respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna till inspektören handlingarna för inspektion.

Trots sekretessbestämmelser och andra begränsningar av rätten att få upplysningar, har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

41 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 5, 8 a §, sådana de lyder, 5 § i lag 869/2008 och 8 a § i 20/2007, och
ändras 6, 7, 8, 9–11, 16 och 23 §, sådana de lyder, 6 och 7 § i lag 1714/2015, 8 och 9–11 § delvis ändrade i lag 20/2007, 16 § i lagarna 735/2004 och 447/2013 samt 23 § sådan den lyder i lag 720/2003, som följer:

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande om ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när den fastställs.

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får det i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 2 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

RP 12/2018 rd

2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 2 mom. 1 punkten,

3) andra frågor som hänför sig till bestämmande av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

1) kommunen,

2) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller

3) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare, till vars verksamhetsområde det hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Aktier som medför rätt att besitta en aravahyresbostad eller aktier i ett aravahyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 9 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

9 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag är den överlåtelseersättning enligt 10 §.

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller ett hyreshus som beviljats lån enligt lagen om grundförbättring av bostäder det maximipris enligt 11 §. Om ett sådant grundförbättringslån har sammanslagits med ett lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion, tillämpas på det tillåtna överlåtelsepriset dock 1 mom.

Om egendomen säljs på offentlig auktion får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

RP 12/2018 rd

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer överlåtelseersättningen. Överlåtelseersättningen fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver statligt bostadslån eller aravalån och lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det samt av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den aravahyresbostad eller det aravahyreshus som överläts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

11 §

Beräkning av maximipriset

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer maximipriset. Maximipriset fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Maximipriset består av ett baspris tillsammans med indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för iståndsättning av bostaden, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

16 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet inte är ett annuitetslån och det har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad, eller

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna inspektören handlingarna för inspektion.

Trots sekretessbestämmelser och andra begränsningar av rätten att få upplysningar, har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i aravabegränsningslagen avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 16 a § i lagen av bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a §, sådan den lyder i lag 1715/2015 som följer:

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlad i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,
- 8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,
- 9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

RP 12/2018 rd

Helsingfors den 1 mars 2018.

Statsminister

Juha Sipilä

Bostads-, energi- och miljöminister Kimmo Tiilikainen

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 12, 14 a och 33 §, av dem 12 § sådan den lyder i lag 1020/2005 och 14 a § sådan den lyder i lag 21/2007,

ändras 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 och 41 §, av dem 8, 13 och 17 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 9, 18, 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 236/2004, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lagarna 233/2002 och 21/2007 och 39 § sådan den lyder i lag 721/2003, samt

fogas till lagen nya 10 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

7 §

Räntestöd

Räntestöd och amorteringsprogram

Genom förordning av statsrådet bestäms om storleken av och betalningstiden för räntestöd.

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Bestämmelser om storleken av och betalningstiden för räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

Räntestödslån amorteras i enlighet med programmet för fast amortering eller med utgångspunkt i de totala kapitalutgifterna, som inkluderar räntan och amorteringen på lånet och vars utveckling är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Närmare bestämmelser om amorteringsprogrammet och det index som tillämpas på de totala kapitalutgifterna utfärdas genom förordning av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som denne befullmäktigat. *Statskontoret kan meddela närmare anvisningar om ansökningsförfarandet för räntestöd.*

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren bemyndigat.

8 §

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

Finansierings- och utvecklingscentralen för

Finansierings- och utvecklingscentralen för

Gällande lydelse

boendet beslutar om godkännande av ett lån som räntestödslån.

Amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

1) nybyggnad av ett hyreshus (*räntestödslån för hyreshus*),

2) anskaffning av ett hyreshus (*räntestödslån för anskaffning av hyreshus*),

3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för hyresbostad*),

4) förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett befintligt bostadsaktiebolagshus (*räntestödslån för anskaffning av hyresbostad*),

5) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*), såvida låntagaren inte är ett sådant bolag som avses i 5 § 2 mom.

Förutsättningar för att ett lån för anskaffning av hyreshus och ett lån för anskaffning av hyresbostad ska godkännas som räntestödslån är att

1) anskaffningen av hyreshuset eller hyresbostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, och

2) byggande av bostäder på området i fråga inte är motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt, såvida låntagaren inte är en kommun eller ett bolag i en kommuns faktiska ägo.

Vid anskaffning av ett hyreshus av vars bostäder minst 30 procent enligt en plan som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet anvisas som hyresbostäder för personer som hör till grupper med

Föreslagen lydelse

boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

1) nybyggnad av ett hyreshus *eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (räntestödslån för byggande vid hyresboende)*,

2) anskaffning av hyreshus *eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i något annat bostadsaktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten (räntestödslån för anskaffning vid hyresboende)*,

3) ombyggnad av ett hyreshus *eller av en bostadslägenhet att användas som hyresbostad, när låntagaren inte är ett i 5 § 2 mom. avsett bolag (räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende)*.

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för anskaffning vid hyresboende är att anskaffningen av ett hyreshus eller en hyresbostad är förmånligare än att bygga ett motsvarande hus eller en motsvarande bostad.

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,

Gällande lydelse

särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån. Härvid kan som räntestödslån godkännas enbart sådana lån som tagits av kommuner eller samkommuner eller lån som beviljats ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket en kommun eller samkommun har direkt bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen. Ett lån som tas av någon annan än en låntagare enligt 5 § kan också godkännas som räntestödslån, om verksamheten syftar till att förbättra levnadsförhållandena för personer som hör till grupper med särskilda behov genom att erbjuda dem bostad.

Vid anskaffning av en hyresbostad till bostad för någon som hör till en grupp med särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån.

10 §

Storleken av räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligena kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligena kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende kan också vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett hyreshus, en hyreslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett hyreshus eller en hyreslägenhet.

Närmare bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt de godtagbara tomtkostnaderna kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Föreslagen lydelse

2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller

3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

10 §

Storleken på räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligena kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligena kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 a §

Förhandsavgörande om kostnader för tomt-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

anskaffning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan meddela ett förhandsavgörande om den storlek på skäligen kostnader för tomtanskaffning som den godkänner som en del av de godkända byggnadskostnaderna för objekt som avses i 10 § 1 mom.

I ansökan ska specificeras vilken fastighet eller vilket markområde som det begärs förhandsavgörande om och läggas fram annan utredning som behövs för avgörande av ärendet.

Förhandsavgörandet gäller för viss tid, dock högst fram till utgången av det kalenderår som följer efter att avgörandet meddelats. Om den som får ett förhandsavgörande så yrkar, ska avgörandet tillämpas som bindande under dess giltighetstid.

Ett ärende som gäller förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

12 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statens bostadsfond, som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

(upphävs)

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Gällande lydelse

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

- 1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

- 4) uthyrning och förvaltning av bostäder,
- 5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,
- 7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestodslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestodslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av räntestodslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestodslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
- 2) storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Föreslagen lydelse

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

- 1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i *det överlåtelsepris* som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt av bostäder,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, *om lånet har godkänts som räntestodslån den 30 juni 2018 eller tidigare,*

- 4) uthyrning och förvaltning av bostäder,
- 5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,
- 7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestodslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestodslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av räntestodslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestodslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
- 2) storleken *på* den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Gällande lydelse

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyran finns i övrigt i lagen om hyra av bostadslägenhet.

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen, eller
- 2) en *sådan* av Statens bostadsfond angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Dessutom kan egendomen säljas på exekutiv auktion så som anges i konkursstadgan (31/1868) eller utsökningslagen (37/1895) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Annan överlåtelse är ogiltig.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, skall den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv. I en situation som avses i detta moment har kommunen rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 15 §.

Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i 4 mom. avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Föreslagen lydelse

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen, eller
- 2) en av *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Aktier som medför rätt att besitta en räntestödshyresbostad eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan *den* egendom som avses i 1 mom. säljas på *offentlig* auktion så som anges i *konkurslagen (120/2004)* eller *utsökningsbalken (705/2007)* eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om *den* egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, *ska* den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om *förvärvet, varefter* kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 15 §. Kommunen *ska* underrätta *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i *detta moment* avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller

Gällande lydelse

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de villkor om vilka bestäms genom förordning av statsrådet.

14 a §

Skyldighet att höra kommunen och anmälningskyldighet i fråga om överlåtelseparagrafen

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 14 § avsett beslut, höra den kommun där den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som ägs direkt eller via aktieinnehav och som skall överlåtas finns, eller den kommun som är hemort för det bolag som äger huset då en aktie i ett räntestödshyreshusbolag överlåts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelsen.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 14 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas finns, eller till den kommun som är bolagets hemort då överlåtelsen gäller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf, och som Statens bostadsfond fastställer.

När överlåtelseersättningen beräknas skall beaktas

Föreslagen lydelse

dock inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de *förutsättningar som föreskrivs* genom förordning av statsrådet.

(upphävs)

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf och som *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* fastställer. *Överlåtelseersättningen fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 25 eller 27 a § avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.*

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en räntestödshyresbostad eller ett ränte-

RP 12/2018 rd

Gällande lydelse

1) de egna medel som ägaren av en räntestödshyresbostad eller av en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ägaren av ett räntestödshyreshus eller av en aktie i ett räntestödshyresbolag har placerat och som, utöver räntestödslån, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av de egna medlen, beräknad enligt de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som tagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för det, samt

5) en ökning av egna medel som gjorts för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter.

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Om egendomen säljs på offentlig auktion, får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till Statens bostadsfond.

Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna likväl det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den nämnda lagen.

Föreslagen lydelse

stödshyreshus beaktas

1) *låntagarens självfinansieringsandel* som, utöver räntestödslån *och av statens medel eventuellt beviljat understöd*, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av *låntagarens självfinansieringsandel*, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del *lånet kvarstår på överlåtarens ansvar*,

4) ett lån som *upptagits* för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del *lånet kvarstår på överlåtarens ansvar*, samt

5) en *sådan* ökning av *i hyreshusbolaget placerat eget kapital* som gjorts för att finansiera ombyggnad *av den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som överlåts*.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller *för* en aktie som medför rätt att besitta en bostad *i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet*.

Om egendomen säljs på offentlig auktion, får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna dock det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den lagen.

Gällande lydelse

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt de begränsningar som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller senare,

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller senare.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalts i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom. om det inte finns någon som löser in bostaden enligt den lagen och majoritetsägaren meddelar detta till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Föreslagen lydelse

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt de begränsningar som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller senare,

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller senare.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalts i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom., om

1) *det inte finns en sådan inlösare av bostaden som avses i den lagen,*

2) *majoritetsägaren meddelar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet*

Gällande lydelse

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att *en sådan* fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till räntestödslånet *i fråga*, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel, om

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har

Föreslagen lydelse

att det inte finns någon inlösare, samt

3) den andel av räntestödslånet som gäller den bostad som befrias från begränsningarna återbetalas eller lånebeviljaren befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga.

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster *det orsakar*, eller av annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från det *i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga*. *Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till *ett räntestödslån*, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det *i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga*, om

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har

Gällande lydelse

beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

21 §

Räntestödslånets storlek

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 85 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan godkännas även skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan godkännas även skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus kan också vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett bostadsrättshus eller en bostadslägenhet eller för en kvadratmeter bostadsyta i ett bostadsrättshus eller en bostadslägenhet.

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om storleken av låneandelen och maximilånet samt av de godtagbara tomtkostnaderna.

33 §

Användning av index

Genom förordning av statsrådet kan bestämmas att utvecklingen av det sammanlagda beloppet av amorteringarna på ett räntestödslån och den ränta som låntagaren skall betala är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, förtjänster eller andra kostnader.

37 §

Föreslagen lydelse

beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

21 §

Räntestödslånets storlek för bostadsrättshus

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

(upphävs)

37 §

Gällande lydelse

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet också om äganderätten till en sådan bostad som avses i 11 § och som omfattas av begränsningar enligt 17 §, eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b § eller om hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 §, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om

Föreslagen lydelse

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om

1) låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag,

2) låntagaren har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder,

3) låntagaren har i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet,

4) äganderätten till en räntestödshyresbostad eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b §, eller

5) hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig. Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 § i denna lag, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid. Om utseendet av låntagarsamfundet återkallas av någon annan orsak än på

Gällande lydelse

räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader efter det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid.

39 §

Tillsyn

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

Lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser.

41 §

Föreslagen lydelse

ansökan av samfundet, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet dessutom förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 eller 2 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för räntestödets respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet*, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och *de bestämmelser som utfärdats* med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna till inspektören handlingarna för inspektion.

Trots sekretessbestämmelser och andra begränsningar av rätten att få upplysningar, har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och *de bestämmelser som utfärdats* med stöd av den.

41 §

RP 12/2018 rd

Gällande lydelse

Ändringsökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som gäller inställande enligt 12 § av betalningen av räntestöd samt i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Föreslagen lydelse

Ändringsökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 5, 8 a §, sådana de lyder, 5 § i lag 869/2008 och 8 a § i 20/2007, och
ändras 6, 7, 8, 9–11, 16 och 23 §, sådana de lyder, 6 och 7 § i lag 1714/2015, 8 och 9–11 § delvis ändrade i lag 20/2007, 16 § i lagarna 735/2004 och 447/2013 samt 23 § sådan den lyder i lag 720/2003, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen ska innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska återbetalas eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för bostaden om vilken föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008). Det får inte bestämmas att lånet ska återbetalas eller att staten ska befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

(upphävs)

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 eller 5 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, ju-

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, ju-

Gällande lydelse

sterat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

Om ersättningen skulle bli uppenbart oskäligen, kan den nedsättas när den fastställs.

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 1 mom. 1 punkten,

Föreslagen lydelse

sterat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande om ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

Om ersättningen skulle bli uppenbart oskäligen, kan den nedsättas när den fastställs.

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får *det* i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 2 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken *på* den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 2 mom. 1 punkten,

Gällande lydelse

3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

1) kommunen,
2) en av *Statens bostadsfond* angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån,

3) någon annan av *Statens bostadsfond* angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av ett hyreshus eller aktier, eller

4) en av *Statens bostadsfond* angiven mottagare, till vars verksamhetsområde hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Dessutom kan egendomen säljas på offentlig auktion så som anges i konkursstadgan eller utskökningslagen eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare *med stöd av giftorätt, arvsrätt eller testamente* eller på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, skall den nya ägaren

Föreslagen lydelse

3) andra frågor som hänför sig till bestämmande av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

1) kommunen,
2) en av *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, *eller*

3) en av *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* angiven mottagare, till vars verksamhetsområde det hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Aktier som medför rätt att besitta en aravahyresbostad eller aktier i ett aravahyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan *den egendom som avses i 1 mom.* säljas på offentlig auktion så som anges i *konkurslagen (120/2004)* eller *utskökningsbalken (705/2007)* eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om *den* egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, *ska* den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om

Gällande lydelse

utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv. Kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 9 §.

Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i 3 mom. avsedda överlåtelse som kommunen har fått kännedom om.

8 a §

Skyldighet att höra kommunen och anmälningskyldighet i fråga om överlåtelseparagrafen

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 8 § avsett beslut, höra den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas finns, eller den kommun som är bolagets hemort då en aktie i det bolag som äger huset eller bostaden överlåts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelser.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 8 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas finns, eller till den kommun som är bolagets hemort då överlåtelser gäller en aktie i det bolag som äger huset eller bostaden.

9 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknats enligt 10 §.

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett hyreshus eller en aktie i ett hyreshusbolag för vilka lån beviljats enligt lagen om grundförbättring av bostäder är det maximipris som beräknats

Föreslagen lydelse

sitt förvärv, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 9 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelse som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelse än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

(upphävs)

9 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag är den överlåtelseersättning enligt 10 §.

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller ett hyreshus som beviljats lån enligt lagen om grundförbättring av bostäder det maximipris enligt 11 §. Om ett sådant grundförbättringslån har samman-

Gällande lydelse

enligt 11 §. Om ett sådant grundförbättringslån har sammanslagits med ett lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion, tillämpas på det tillåtna överlåtelsepriset dock 1 mom.

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Om egendomen säljs på offentlig auktion får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till Statens bostadsfond.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Statens bostadsfond fastställer överlåtelseersättningen. När den beräknas skall beaktas

1) det egna kapital som ägaren av en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktieägare i ett aravahyreshusbolag har placerat och som, utöver statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av det egna kapitalet, beräknad enligt de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som upptagits för finansiering av

Föreslagen lydelse

slagits med ett lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion, tillämpas på det tillåtna överlåtelsepriset dock 1 mom.

Om egendomen säljs på offentlig auktion får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer överlåtelseersättningen. Överlåtelseersättningen fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus beaktas

1) *låntagarens självfinansieringsandel* som, utöver statligt bostadslån eller aravalån och lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det samt av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) *indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel*, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av

Gällande lydelse

ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för det, samt

5) en ökning av eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter.

Har överlåtaren i hyran uppburit amorteringar på ett lån som hör till den godkända finansieringen men som upptagits med sämre förmånsrätt än statligt bostadslån eller aravalånen, beaktas detta lån inte när överlåtelseersättningen beräknas. Detsamma gäller sådana andelar av det egna kapitalet för vilka amorteringar har uppburits i hyran.

11 §

Beräklandet av maximipriset

Statens bostadsfond fastställer maximipriset. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset fogas värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för att sätta bostaden i skick, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

16 §

Föreslagen lydelse

ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den aravahyresbostad eller det aravahyreshus som överläts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

11 §

Beräkning av maximipriset

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer maximipriset. Maximipriset fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Maximipriset består av ett baspris tillsammans med indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för iståndsättning av bostaden, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

16 §

Gällande lydelse

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, skall Statens bostadsfond bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet som inte har beviljats som ett annuitetslån har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad, eller

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

Föreslagen lydelse

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma *och* förebygger de ekonomiska förluster *det orsakar*, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, *ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, *ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet *inte är* ett annuitetslån *och det* har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad, eller

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, *ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

RP 12/2018 rd

Gällande lydelse

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att *en sådan* fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

23 §

Tillsyn

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

Föreslagen lydelse

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om *det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om* en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet*, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och *bestämmelser och föreskrifter som utfärdats* med stöd av den. Myndigheterna har rätt att *trots sekretessbestämmelserna få tillgång till* de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna inspektören handlingarna för inspektion.

Trots sekretessbestämmelser och andra begränsningar av rätten att få upplysningar, har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i aravabegränsningslagen avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 16 a § i lagen av bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a §, sådan den lyder i lag 1715/2015 som följer:

Gällande lydelse

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlad i strid med lag,

- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,

- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

- 8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,

- 9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan

Föreslagen lydelse

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, *om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,*

- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlad i strid med lag,

- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,

- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

- 8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,

- 9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan

RP 12/2018 rd

Gällande lydelse

olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämnning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

Föreslagen lydelse

olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämnning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med statsrådets beslut

upphävs i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001) 4 och 5 §, av dem 4 § sådan den lyder i förordning 271/2004 och 5 § sådan den lyder i förordning 369/2013, samt

ändras 8, 9, 9 a, 10 och 23 §, av dem 8 § sådan den lyder i förordning 271/2004, 9 § sådan den lyder i förordningarna 271/2004 och 8/2016, 9 a § sådan den lyder i förordning 311/2002, 10 § sådan den lyder i förordningarna 271/2004 och 794/2008 samt 23 § sådan den lyder i förordning 8/2016, som följer:

8 §

Räntestöd

Den bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet som låntagaren själv ska betala är 2,5 procent.

Om ett räntestödslån som godkänts för byggande eller ombyggnad lyfts innan byggnaden eller ombyggnaden är färdig, och om den årliga räntan på lånet är större än beloppet för bassjälvriskandelen, betalas den överskjutande delen helt som räntestödslån under 12 månader efter att den första lånedelen av räntestödslånet har tagits ut (byggnadstiden).

Om den årliga ränta som efter byggnadstiden tas ut på ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning är större än beloppet för bassjälvriskandelen, betalas för den överskjutande delen årligen som räntestöd en procentandel enligt följande tabell:

låneår	räntestöd för den ränta som överstiger bassjälvriskandelen
1	90 %
2	87 %
3	84 %
4	81 %
5	78 %
6	75 %
7	72 %
8	69 %
9	66 %
10	63 %
11	60 %
12	57 %
13	54 %
14	51 %
15	48 %
16	45 %
17	42 %
18	39 %

RP 12/2018 rd

19	36 %
20	33 %
21	30 %
22	27 %
23	24 %
24	21 %
25	18 %
26	15 %
27	12 %
28	9 %
29	6 %
30	3 %

Om den årliga ränta som efter byggnadstiden tas ut på ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad är större än beloppet av bassjälvriskandelen, betalas för den överskjutande delen årligen som räntestöd en procentandel enligt följande tabell:

låneår	räntestöd för den ränta som överstiger bassjälvriskandelen
1	80 %
2	76 %
3	72 %
4	68 %
5	64 %
6	60 %
7	56 %
8	52 %
9	48 %
10	44 %
11	40 %
12	36 %
13	32 %
14	28 %
15	24 %
16	20 %
17	16 %
18	12 %
19	8 %
20	4 %

9 §

Räntestödslån med fasta amorteringar

Ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning ska efter byggnadstiden årligen amorteras så att när varje femårsperiod löper ut har minst följande amorterats av på det ursprungliga lånekapitalet:

år	amortering på det ursprungliga lånekapitalet
1–5	6,00 % (6,00 %)
6–10	13,75 % (7,75 %)

RP 12/2018 rd

11–15	23,25 % (9,50 %)
16–20	34,00 % (10,75 %)
21–25	46,50 % (12,50 %)
26–30	61,00 % (14,50 %)
31–35	78,50 % (17,50 %)
36–40	100,00 % (21,50 %)

Ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad ska efter byggnadstiden årligen amorteras så att när varje femårsperiod löper ut har minst följande amorterats av på det ursprungliga lånekapitalet:

år	amortering på det ursprungliga lånekapitalet
1–5	6,50 % (6,50 %)
6–10	16,00 % (9,50 %)
11–15	29,00 % (13,00 %)
16–20	46,50 % (17,50 %)
21–25	69,00 % (22,50 %)
26–30	100,00 % (31,00 %)

9 a §

Förtida amorteringar av räntestödslån

Låntagaren och lånebeviljaren kan avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs i 9 §, om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av någon annan motsvarande orsak, och boendeutgifterna inte stiger oskäligt trots det. Låntagaren och lånebeviljaren kan också avtala att under en femårsperiod som avses i 9 § amorteras räntestödslånet mindre än vad som förutsätts i den nämnda paragrafen, om detta ersätts under nästa femårsperiod genom att amortera lånet mer så att lånets ursprungliga kapital när den senare femårsperioden löper ut har amorterats med det belopp som sammanlagt förutsätts för de två nämnda femårsperioderna.

Villkoren för räntestödslån ska vara sådana att lånet, utan kostnader som måste betalas till den som beviljat kredit, på avtalade förfalldodagar för amortering kan amorteras med mer än vad som förutsätts i amorteringsprogrammet, då den minoritetsägare som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder enligt delägaravtalet har rätt att lösa in den slutliga delen av de aktier som medför rätt att besitta bostaden eller köpa tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

10 §

Räntestödslån som bygger på de totala kapitalutgifterna

Kapitalutgifterna för ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning, som innehåller såväl den ränta som låntagaren ska betala som amorteringarna på räntestödslånet, kan trots 9 § under första året efter byggnadstiden uppgå till 3,7 procent av det ursprungliga belopp som godkänts som räntestödslån. Kapitalutgifterna för ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad uppgår till 3,9 procent av det ursprungliga belopp som godkänts som räntestödslån. Därefter ökar kapitalutgifterna för ett räntestödslån årligen med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex.

Lånetiden för ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning är högst 45 år och för ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad högst 35 år.

RP 12/2018 rd

23 §

Ränta på ägarens självfinansieringsandel

Den ränta som med stöd av 13 § 1 mom. 5 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån tas ut i hyresgästernas hyra för en bostadslägenhet uppgår till högst fyra procent av den självfinansieringsandel som ägaren av en räntestödshyresbostad eller av en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ägaren av ett räntestödshyreshus eller av en aktie i ett räntestödshyreshusbolag har placerat. Om lånet godkänts som räntestödslån den 1 mars 2018 eller senare, är räntan dock högst sex procent.

Denna förordning träder i kraft den 20 .

På lån som godkänts som räntestödslån före förordningens ikraftträdande tillämpas de bestämmelser i 8, 9 och 10 § som gällde vid ikraftträdandet.