

RIKSDAGENS SVAR 17/2009 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen (RP 3/2009 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 2/2009 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lag:

Lag

om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

I denna lag föreskrivs om räntestöd som betalas av statsmedel samt om statsborgen för lån som beviljas av kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) för byggande av nya hyresbostäder. Med byggande av nya bostäder avses i denna lag också ändring av andra byggnader än bostadshus eller en betydande del av sådana byggnader till hyresbostäder. Med *räntestödslån* avses lån som i

enlighet med denna lag godkänts som räntestödslån.

2 §

Målsättning

Syftet med betalningen av räntestöd är att främja sysselsättningen inom byggbranschen i det exceptionella konjunkturläget och att öka utbudet av hyresbostäder i områden med efterfrågan på hyresbostäder.

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som för 2009 och 2010 fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Räntestödslånen ska riktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

4 §

Allmänna förutsättningar för att godkänna lån som räntestödslån

De bostäder som räntestödslån beviljas för ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras kostnader ska vara skäliga. Byggandet ska baseras på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett lån godkänns inte som räntestödslån och räntestöd betalas inte, om låntagaren för samma ändamål har beviljats räntestöd eller lån av statens medel med stöd av någon annan lag.

En förutsättning för att ett lån ska godkännas som räntestödslån är att den kommun där objektet ska byggas förordrar projektet.

5 §

Allmänna villkor för räntestödslån

Lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som räntestödslån ska vara skäliga jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Endast lån i euro kan godkännas som räntestödslån.

Ett räntestödslån får lyftas i poster som motsvarar det skede byggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då byggnaden är färdig.

Antalet förfallodagar för amortering av räntestödslån får vara högst två per år. Låneräntan ska betalas på dessa förfallodagar.

Närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

6 §

Räntestödslånets storlek

Räntestödslånet får uppgå till högst 90 procent av de godkända byggnadskostnaderna för de hyresbostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet samt de skäliga kostnaderna för anskaffning och kommunalteknisk istandsättning av tomten.

7 §

Räntestöd

Den bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet som låntagaren själv ska betala är 3,40 procent. Om den årliga räntan på räntestödslånet överstiger bassjälvriskandelen, betalas i räntestöd för den överskjutande delen 75 procent under högst 10 år från det att räntestödslånet eller dess första post har lyfts.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till en sammanslutning som denne har befullmäktigat.

Genom förordning av statsrådet kan föreskrivas närmare om räntestödets belopp och betalningstiden.

8 §

Godkännande av räntestödslån

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner på ansökan ett lån som räntestödslån.

En förutsättning för att ett lån ska kunna godkännas som räntestödslån är att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har godkänt byggnadsplanerna och byggnadskostnaderna för objektet. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan ge tillstånd till att arbetena inleds innan planerna och kostnaderna har godkänts. Om arbetena har inletts utan tillstånd kan lånet godkännas som räntestödslån endast av särskilda skäl.

En förutsättning för att ett lån ska godkännas som räntestödslån är att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka räntestödslånet.

Om hyresbostäderna byggs på arrendemark, kan lånet godkännas som räntestödslån endast om arrendeavtalet förbjuder uppsägning under borgenstiden enligt 13 §. Arrenderätten ska kunna överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

9 §

Ansökan om utbetalning av räntestöd

Statskontoret betalar räntestöd till lånebeviljaren halvårsvis den dag då räntan ska betalas i enlighet med den kalkyl som lånebeviljaren företett för Statskontoret.

Ansökan om utbetalning av räntestöd ska sändas till Statskontoret i god tid och senast 14 dagar före den dag då räntan ska betalas. Till den första ansökan om utbetalning av räntestöd ska fogas en kopia av skuldebrevet för räntestödslånet och av planen för skötsel av lånet.

10 §

Användning som hyresbostad

En bostad för vars byggande räntestödslån har beviljats ska användas som hyresbostad. Skyldigheten upphör då 10 år har förflutit från det att den första posten av räntestödslånet lyftes.

På låntagarens anmälan beviljar Statskontoret befrielse från skyldigheten att använda en bo-

stad eller ett hus som hyresbostad innan tidsperioden enligt 1 mom. upphört, om

1) den andel av räntestödslånet som hänförs till bostaden eller huset har betalats tillbaka,

2) staten har befriats från borgensansvaret enligt 13 § till den del det gäller den andel av räntestödslånet som hänförs till bostaden eller huset, och om

3) minst fem år har förflutit från det att den första posten av räntestödslånet lyftes.

11 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad under den tid som avses i 10 § 1 mom. 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 betalningen av stöd för en så stor andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

12 §

Överlåtelse av bostäder

Om ett objekt som räntestödslån beviljats för övergår till en ny ägare under den tid som skyldigheten att enligt 10 § använda bostaden som hyresbostad gäller, fortsätter utbetalningen av räntestödet endast om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bedömer att den nya ägaren har tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka räntestödslånet och denne övertar ansvaret för räntestödslånet och låntagarens skyldigheter som enligt denna lag hänförs till

det. I annat fall upphör utbetalningen av räntestöd för den del av lånet som gäller det överlåtna objektet.

13 §

Statsborgen

Staten svarar för lånebeviljarens slutliga förluster av kapital, ränta och andra avgifter på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna, räntorna och andra avgifter på lånet.

Statsborgen gäller sådana förfallna amorteringar, räntor och andra avgifter som inte betalats och som har förfallit under 10 år räknat från det att den första posten av räntestödslånet lyftes samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills lånebeviljaren får betalning för sin fordringar.

Om låntagaren under borgenstiden enligt 2 mom. betalar tillbaka räntestödslånet med ett nytt lån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänna också det nya lånet som räntestödslån om det uppfyller de allmänna villkoren i 5 §. Borgenstiden förblir då densamma som för det ursprungliga räntestödslånet.

14 §

Säkerhet

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarnas andra lån eller någon annan tryggnad säkerhet.

Om det utöver räntestödslånet har upptagits något annat lån för projektet, får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att räntestödslånets inteckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets inteckningssäkerhet. Detta förutsätter att det sammanlagda beloppet av räntestödslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 90 procent av projektets skäligena kostnader.

För att en säkerhet som frigörs från ett räntestödslån ska kunna användas på nytt med bättre

förmånsrätt än för räntestödslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilka räntestödslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

15 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 13 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens slutliga förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären vid ett saneringsförfarande enligt lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktsför medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av räntestödslånet eller skötseln av räntestödslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens intressen, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan borgensersättningen helt lämnas obetald.

16 §

Regressrätt

Statskontoret har, om inte något annat följer av 2 mom. eller av någon annan lag, rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982). Dröjsmålsräntan räknas från den tidpunkt då borgensersättningen betalades till lånebeviljaren.

Statskontoret kan på ansökan av låntagaren besluta att borgensersättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte återkrävs, om återkrav är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga åtaganden och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Statskontoret ska intäktsföra borgensersättningen jämte ränta i statens bostadsfond.

17 §

Räntestödets upphörande

Om ett räntestödslån återbetalas, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag lånet återbetalas.

18 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för andra ändamål än vad som avses i denna lag eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkat på godkännandet av lånet, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

Om en bostad som enligt begränsningarna i 10 § får användas endast som hyresbostad har använts för andra ändamål och överträdelsen inte är ringa, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inställa betalningen av räntestödet och förplikta den för överträdelsen ansvariga låntagaren eller den som äger hyresbostaden eller aktierna som medför rätt att besitta hyresbostaden att helt eller delvis till statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

Den för överträdelsen ansvariga låntagaren eller den som äger hyresbostaden eller aktierna som medför rätt att besitta hyresbostaden ska, räknat från betalningsdagen för respektive ränte-

stödspost till återbetalningsdagen, på det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 och 2 mom. 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 beloppet som förfallit till betalning betalas årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

19 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med denna lag. Också lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet stämmer överens med denna lag.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret om lån, lånevillkor och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av räntestödslån samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Lånebeviljaren och låntagaren är utan hinder av tystnadsplikten skyldiga att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret de uppgifter som dessa anser vara nödvändiga för tillsynen över att denna lag efterlevs.

20 §

Lånebeviljarens övriga skyldigheter

För att statsborgen ska vara i kraft krävs att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och dess säkerheter i enlighet med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed. Under den tid statsborgen är i kraft är lånebeviljaren skyldig att underrätta Statskontoret om låntagarens betalningsdröjsmål.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta Statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord och andra där-

med jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än räntestödslånet enligt 6 §, ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka räntestödslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning för ett lån som enligt 14 § 2 mom. har bättre förmånsrätt än räntestödslånet. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

21 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om räntestödslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av räntestödslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 19 §,

3) har använt räntestödslånet för annat än byggande av hyresbostäder, eller

4) har använt en bostad som beviljats räntestödslån i strid med 10 § 1 mom. och kommunen inte har beviljat i 11 § 1 mom. avsett tillstånd till detta.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade räntestödslånet enligt 6 §, justerat med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken låntagaren har handlat så som avses i 1 mom. eller inte har rättat sådana felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Finansie-

rings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att den eller Statskontoret har fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock senast 10 år efter det att det felaktiga agerandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som intäktsför den i statens bostadsfond.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i 12 § en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten kände till eller borde ha känt till handlandet.

22 §

Ändringssökande

Rättelse i ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har meddelat med stöd av denna lag får sökas skriftligen inom 14 dagar från delfåendet. Rättelseyrkandet ska lämnas till den myndighet som fattat beslutet och det ska behandlas i brådskande ordning.

I ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har meddelat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, när det är fråga om ett beslut som centralen fattat med stöd av 8 §. I andra beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har meddelat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut som gäller fastställande av påföljdsavgift eller vägran att betala borgensersättning får ändring sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

23 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om förfarandet vid ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller räntestödslån samt om avtal om arrendering av mark utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

24 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 och gäller till och med den 31 december 2010.

Även efter det att lagen har upphört att gälla tillämpas den på lån som godkänts som räntestödslån, skötseln av lånen och bostäder som finansierats med dessa lån.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 11 mars 2009
