

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till
lag om anmälningsbaserad ändring av lånevillkoren för
vissa hyreshuslån**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en ny lag om anmälningsbaserad ändring av lånevillkoren för vissa hyreshuslån.

Syftet med den föreslagna lagen är att förebygga ekonomiska svårigheter som beror på att kapitalutgifterna för hyreshusen blir höga och att minska statens kreditrisk, detta genom att lånetiden förlängs för gamla statliga bostadslån för vilka amorteringarna ökar med tiden. Den föreslagna lagen gäller sådana gamla statliga bostadslån med fasta villkor vars lånetid är 27 år och där anhopningen av amorteringar på en alltför kort period kan befaras förorsaka ett oskäligt tryck att höja hyrorna.

I samband med en förlängning av lånetiden är avsikten också att sänka räntan för sådana objekt vars lånekapital är stora till följd av

höga byggnads- och tomtkostnader. Som mätkriterium för byggnads- och tomtkostnaderna är det meningen att använda objektets anskaffningsvärde. Vid fastställande av gränserna för anskaffningsvärdet skall beaktas de regionala skillnaderna i byggnads- och tomtkostnader samt i situationen på hyresbostadsmarknaden.

Avsikten är att Statskontoret på basis av en anmälan från låntagaren skall kunna förlänga lånetiden enligt en amorteringstabell som anges i lagen. Närmare bestämmelser om förutsättningarna för en sänkning av räntan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Statsrådet fattade den 29 januari 2004 ett principbeslut om regeringens bostadspolitiska program för åren 2004—2006. Enligt programmet introduceras 2005 en ändring av lånevillkoren för aravalån som beviljats före 1990 på basis av anmälan eller ansökan, då inte bara räntorna kan sänkas utan också amorteringstidtabellen för lånen kan förnyas så att de årliga amorteringarna blir mindre.

2. Nuläge

Efter det att Finland 1999 anslöt sig till Europeiska monetära unionen har räntorna på bostadslån sjunkit väsentligt och lånetiderna förlängts. Dessa omständigheter i kombination med statens delgarantisystem har givit

en stor del av hushållen möjlighet att övergå från hyresboende till egna bostäder, vilket enligt undersökningar är den mest omtyckta boendeformen för flertalet hushåll och i synnerhet för familjer. Också på orter som är tillväxtcentra har i synnerhet större hyresbostäder därför blivit stående tomma. På vissa orter har även avfolkningen lett till ett minskat behov av hyresbostäder.

Trots den förhållandevis gynnsamma allmänna situationen innebär förändringarna i efterfrågan att aravahyreshussamfunden har ställts inför stora utmaningar och att det bland dem även förekommer ekonomiska svårigheter. I synnerhet på avfolkningsområden är det omöjligt att höja hyrorna i det rådande lokala bostadsmarknadsläget och med den nuvarande allmänna hyresnivån även om den sjunkande nyttjandegraden medför ett

tryck att höja hyrorna. Av denna anledning har man på senare år tagit i bruk nya metoder för att hantera hyreshussamfundens ekonomiska svårigheter.

För närvarande existerar det dock inte tillräckligt kraftfulla föregripande medel som kan användas för att förebygga ekonomiska svårigheter för hyreshus och för att minska statens risk för kreditförluster. De former av stöd som kan användas för att avhjälpa befintliga ekonomiska svårigheter omfattar saneringsunderstöd, tidsbunden ändring av lånevillkoren, frivillig skuldsanering, rivningsackord och befrielse från dröjsmålsränta. Statskontoret beviljar dessa stöd.

2.1. Olika slag av stöd till hyreshussamfund i ekonomiska svårigheter

Vid ekonomiska svårigheter kan villkoren för samtliga aravalån ändras med stöd av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002). Lagen kompletterar statens stödformer för aravahyreshus och bostadsrättshus som har ekonomiska svårigheter, och den möjliggör snabba och effektiva åtgärder för att förbättra den ekonomiska situationen för aravahyres- och bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter. Ifall ett hussamfund inte klarar av de nuvarande lånevillkoren med fastighetsbidraget, har Statskontoret rätt att förlänga lånetiden och sänka räntan för en viss tid.

Temporära ändringar i lånevillkoren kan göras under samma förutsättningar som gäller när saneringsunderstöd beviljas, vilket innebär att bägge även kan göras samtidigt. Då kan saneringsunderstödet användas för att täcka befintliga underskott, och ändringen av lånevillkoren säkerställer att fastighetsbidraget framgent räcker till för att täcka ränte- och amorteringskostnaderna.

Statskontoret kan vara en av de parter som godkänner frivillig skuldsanering för att hjälpa upp ekonomin i hyreshus- och bostadsrättshusbolag med ekonomiska svårigheter. En förutsättning för skuldsanering är att ekonomin inte kan saneras på annat sätt, exempelvis med hjälp av saneringsunderstöd.

Högst 50 procent av den obetalda delen av ett aravalån kan avskrivas med stöd av 17 och 17 a § i aravabegränsningslagen (1190/1993), om en hyresbostad eller ett hyreshus måste rivas i ett område med minskande befolkning på grund av att bostaden

eller bostäderna stått tomma. En förutsättning för ackord är att låntagaren har åsamkats betydande ekonomiska svårigheter av att bostaden eller huset stått tomt och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

2.2. Lånevillkor och kapitalkostnader för hyreshus

Lånetiden är 27 år för statliga bostadslån med fasta villkor som beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/1966) den 1 mars 1982 eller senare för byggande, förvärv och ombyggnad av hyreshus eller hyresbostäder. Problemet med lånen är att de har ett mycket baktungt amorteringsprogram. Amorteringarna stiger från tre till nio procent från det 21 låneåret och fortsätter att stiga till 15 procent av det ursprungliga lånekapitalet. Under de 20 första låneåren amorteras lånekapitalet bara med 18 procent. Bestämmelserna om amorteringarna utfärdades under en kraftig inflationsperiod med antagande att lånekapitalet på grund av inflationen skulle ha minskat rejält innan amorteringsprocenten steg.

I november 2004 uppgick det återstående lånekapitalet till 989 miljoner euro. Antalet lån som återstod var 2711. Under senare år har de till en del ersatts av lån beviljade av finansinstitut, vilket under en tid av stor skuldsättning har minskat statens skulder.

I den långivning med fasta villkor som skedde före införandet av annuitetssystemet uppgick det statliga bostadslånets belopp till högst 60 procent av det godkända anskaffningsvärdet. I praktiken täckte det statliga bostadslånet enbart ca 50–55 procent av totalkostnaderna för byggnadsprojektet. Andelen primärlån som beviljats av penninginstitut uppgick till ca 30–35 procent av finansieringen. Lånetiden för primärlån är 20 eller 24 år.

Kapitalkostnaderna utgörs av amorteringar och räntor. Enligt statsrådets förordning om den högsta räntan för vissa statliga bostadslån (496/2004) är räntan på lån med fasta villkor 4,25 procent från den 1 oktober 2004.

I detta nu är kapitalkostnaderna för statliga bostadslån högst i fråga om de lån som beviljades åren 1982–1984, i fråga om vilka amorteringarna redan har stigit till 9 eller 10 procent av det ursprungliga lånekapitalet. De genomsnittliga kostnaderna för byggnadslån som beviljades år 1984 uppgår till över 3,5 euro per kvadratometer och månad, vilket be-

der till en hyra på över 8 euro per kvadratmeter.

När amorteringsprocenten stiger blir kostnaderna för lånen framöver mycket höga. För lån som beviljades 1986—1993 har även de ursprungliga lånekapitalen varit stora till följd av att byggnadskostnaderna steg under den konjunkturuppgång som föregick depressionen. De faktiska utgifterna för skötseln av byggnadslån skulle under 2010-talet i snitt uppgå till 5—7 euro per kvadratmeter i månaden, vilket skulle leda till att den faktiska hyran per kvadratmeter skulle stiga till 10—12 euro.

2.3. Bedömning av nuläget

Hyrorna i aravahyresbostäder bestäms enligt den s.k. självkostnadsprincipen. Hyresintäkterna skall täcka de utgifter som kapitalkostnaderna och skötseln av husen orsakar.

I huvudstadsregionen är hyrorna på aravabostäder konkurrenskraftiga i förhållande till hyrorna på fritt finansierade hyresbostäder. År 2004 var den genomsnittliga månadshyran 11,05 euro per kvadratmeter i fritt finansierade hyresbostäder i huvudstadsregionen och 8,31 euro per kvadratmeter i aravahyresbostäderna. I övriga delar av landet var motsvarande siffror 7,68 i fritt finansierade hyresbostäder och 7,01 euro per kvadratmeter i aravahyresbostäder. Skillnaden i hyror mellan aravabostäder och fritt finansierade hyresbostäder har under perioden 1975—2004 varit som störst till aravabostädernas fördel under 2000-talet. Under de senaste åren har hyrorna på aravabostäder dock stigit snabbare än hyrorna på fritt finansierade bostäder, av den anledningen att hyrorna på fritt finansierade bostäder har anpassats till bostadsmarknadsläget.

År 2004 hade nästan 200 kommunägda hyreshusbolag med sammanlagt 13 500 bostäder ekonomiska svårigheter. I relation till lånestocken var antalet betalningsuppskov störst i Lapplands och även i Uleåborgs län. Stora allmännyttiga hyresbostadssamfund som äger hyreshus främst i tillväxtcentra har däremot uppvisat förbättrade ekonomiska resultat på senare år.

Det ortsspecifika underutnyttjandet av bostäder är den viktigaste anledningen till svårigheter i hyreshusen. I november 2004 fanns det enligt uppgift från kommunerna ca 4 400 aravabostäder som hade stått tomma i minst två månader, dvs. mer än 500 tomma bostä-

der färre än året innan. De tomma bostädernas andel av samtliga aravahyresbostäder är 1,3 procent. Att tomma bostäder är särskilt vanliga i kommuner som även annars kämpar med ekonomiska svårigheter är problematiskt.

En orsak till att antalet tomma bostäder har minskat är en effektiviserad praxis för befrielse från användningsbegränsningar. Bostäder som befriats från begränsningarna har övergått till bl.a. ägarbostäder och servicebostäder för äldre. Enligt ett mål som miljöministeriet har satt upp för Statens bostadsfond kommer befrielser från begränsningarna framöver att verkställas i större utsträckning utgående från den förutsedda utvecklingen av bostadsmarknadsläget på respektive ort och fastighetsbehovet.

Enligt en modell som utvecklats för bedömning av Statskontorets kreditrisker omfattas drygt åtta procent av det återstående lånekapitalet av åtminstone en måttlig risk. När man dessutom tar i betraktande de bostäder som står tomma och den regionala utvecklingen, gäller den måttliga risken drygt 13 procent av lånestocken.

I fråga om byggnads- och anskaffningslån med fasta villkor som beviljats den 1 mars 1982 och senare före annuitetssystemet utgjorde i slutet av 2004 de tillgodohavanden som förfallit till betalning sammanlagt 2,2 miljoner euro i en lånestock på totalt 989 miljoner euro. Betalningsförsummelserna ökade dock med 24 procent år 2004. Av detta är 1,5 miljoner euro obetalda räntor, och beloppet ökade med 15 procent jämfört med föregående år. Dröjsmålen med amorteringar ökade med 51 procent 2004. De ökade betalningsförsummelserna beror i hög grad på problemen med amortering av baktunga lån under de sista låneåren.

Med nuvarande lånevillkor hotar hyrorna i de hyreshus som byggdes på 1980-talet och i början av 1990-talet att stiga så att de på grund av ett kraftigt baktungt amorteringsprogram blir oskäligt höga. Detta kan leda till ekonomiska svårigheter för hyreshusen också i andra områden än sådana med minskande befolkning, då man också beaktar en återhållsam utveckling i den allmänna hyresnivån. Det borde vara möjligt att sänka kapitalutgifterna under de sista åren när det gäller baktunga lån, detta för att minska trycket att höja hyrorna och för att förebygga ekonomiska svårigheter beträffande hyreshus genom att förlänga lånetiden och sänka räntan

från fall till fall.

3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Den föreslagna lagen syftar till att ge hyreshussamfundet bättre verksamhetsförutsättningar och att utveckla föregripande riskhantering hos staten genom förebyggande av ekonomiska svårigheter för hyreshusen och av kreditförluster för staten.

Utöver de nuvarande stödformer som är avsedda för hyreshussamfund som redan befinner sig i ekonomiska svårigheter behövs en utväg att föregripa uppkomsten av problem. För att hyreshussamfund skall kunna få saneringsunderstöd och för att lånevillkoren tillfälligt skall ändras bör de befinna sig i avsevärda ekonomiska svårigheter som gör att de inte med fastighetsbidraget kan klara av de nuvarande lånevillkoren. Skuldsanering och rivningsackord är understöd som används i sista hand.

Avsikten med det föreslagna systemet är att göra villkoren för gamla bostadslån skäligare och att sänka höga kapitalutgifter. En förlängning av lånetiden skulle innebära en strukturell korrigering av amorteringsprogrammet, och vidare skulle lånekostnaderna minska till följd av en riktad sänkning av räntan.

Systemet syftar till att förbättra ekonomin för hyreshus som ligger i avfolkningsområden och dessutom till att hyreshus med hög hyra vilka ligger i tillväxtområden skall få bättre konkurrenskraft. Tyngdpunkten i fråga om stödet skulle dock ligga på sådana områden utanför tillväxtcentra där det faktum att bostäderna inte är i full användning och självkostnadshyran är hög i relation till den allmänna hyresnivån medför mest problem och de största kreditförlustriskerna för staten.

Den föreslagna lagens tillämpningsområde föreslås omfatta de lån med fasta villkor som med stöd av lagen om bostadsproduktion beviljats den 1 mars 1982 eller senare för byggande, ombyggnad och förvärv av hyreshus eller hyresbostäder. De sista lånen enligt dessa villkor beviljades 1993. Den föreslagna lagen gäller inte statliga bostadslån som beviljats tidigare, eftersom dessa i regel kommer att vara återbetalda inom de närmaste åren.

Amorteringarna på lån inom den föreslagna lagens tillämpningsområde skall ändras automatiskt på basis av låntagarens anmälan.

Avsikten är att sänkningen av räntorna skall basera sig på låneobjektets anskaffningsvärde per kvadratmeter bostadsyta. Anskaffningsvärdet har på basis av de byggnads- och tomtkostnader som godkänts för objektet fastställts i samband med beslutet om beviljande av lånet. Med hjälp av gränserna för anskaffningsvärdet kan räntesänkningen riktas på sådana lån i fråga om vilka de byggnads- och tomtkostnader som godkänts för byggobjekten har varit höga och lånekostnaderna således högre än för andra objekt.

Då förlängningen av lånetiden är bunden till långivningsåret och då sänkningen av räntan sker på basis av ett högt anskaffningsvärde, blir behandlingen av anmälningarna åskådlig, snabb och summarisk, och den skulle inte kräva någon undersökning av den hyra som uppbärs eller av hyreshusets ekonomiska ställning, vilket minskar arbetsmängden när anmälningarna handläggs. För att lånevillkoren skall ändras skall låntagaren lämna in en anmälan för varje enskilt lån till Statskontoret. Utöver en sådan anmälan behöver ägaren inte vidta några andra åtgärder.

4. Propositionens konsekvenser

4.1. Ekonomiska konsekvenser

Statsfinansiella konsekvenser

Då lånetiden förlängs återbetalas lånen snarare, vilket under de närmaste åren minskar kassaflödet i Statens bostadsfond. En ändring av lånevillkoren skulle dock minska statens risk för kreditförluster, då låntagarens ekonomiska svårigheter förebyggs.

Förslaget minskar statens intäkter av bostadslånen genom att räntan sänks. Å andra sidan föreslås lånetiden bli förlängd samtidigt som räntan sänks, vilket bidrar till att öka ränteintäkterna. Närmare bestämmelser om de anskaffningsvärden som ligger till grund för sänkning av räntan och om räntans storlek efter sänkningen skall utfärdas genom förordning av statsrådet.

Verkningar på låntagarnas och de boendes ställning

Genom att det blir möjligt att ändra lånevillkoren kan man redan i förväg förhindra ekonomiska svårigheter för låntagarna. Om lånevillkoren ändras lättar trycket att höja hyrorna.

I samband med förlängningen av lånetiden stabiliseras på motsvarande sätt den kalkylmässiga realhyran under de sista låneåren för byggnadslån som beviljades 1982—1985 från i genomsnitt 8—9 euro till 6—7 euro per kvadratmeter. Under 1986—1993 var byggnadskostnaderna som störst, vilket innebär att många objekt för vilka lån då beviljades skulle omfattas av en anmälningsbaserad sänkning av räntan, utöver en förlängning av lånetiden. Enbart förlängningen av lånetiden medför att utgifterna för skötseln av lånen sjunker med i genomsnitt 2—3 euro per kvadratmeter i månaden.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1 §. Lagens syfte. Syftet med ändringen av lånevillkoren för gamla baktunga bostadslån som staten beviljat är att balansera utgifterna för skötseln av lånen så, att hyresnivån hålls skälig. Genom lindringar av lånevillkoren minskas samfundens kapitalkostnader och tryggas statens lånefordringar.

2 §. Tillämpningsområde. Lagen skall enligt förslaget tillämpas på sådana bostadslån med fasta villkor som beviljats den 1 mars 1982 och senare för byggande, utbyggnad och ombyggnad av hyreshus eller hyresbostäder och vars villkor inte har ändrats så att de blivit annuitetslån enligt lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån. Lagens tillämpningsområde föreslås omfatta också sådana lån med fasta villkor som beviljats den 1 mars 1982 och senare med stöd av lagen om bostadsproduktion för förvärv av hyresbostäder och vars villkor inte har ändrats så att de blivit annuitetslån.

Med beviljande av lånet avses i den föreslagna lagen den tidpunkt då det faktiska beslutet om lånet fattas. De lån som lagen gäller beviljades innan annuitetssystemet infördes 1990. Lån beviljades dock med fasta villkor ännu 1990—1993, om låneansökan hade lämnats in före ingången av juni 1989. Även lån med fasta villkor som beviljades 1990—1993 omfattas av lagens tillämpningsområde.

Lagen skall inte tillämpas på lån som beviljats före den 1 mars 1982, eftersom de utestående lånebeloppen är små och kostnaderna för bostadslånen låga. De lån som beviljades 1949—1956 och 1973—1975 har redan åter-

4.2. Konsekvenser för myndigheterna

Förslaget leder till i viss mån ökad arbetsbörda vid Statskontoret på grund av handläggningen av anmälningarna om ändring av lånevillkoren.

5. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet i samråd med Statskontoret och Statens bostadsfond.

betalats i enlighet med lånevillkoren. Lagen tillämpas inte heller på de statliga primärlån som beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion.

3 §. Förlängning av lånetiden. Amorteringarna på lånen minskas på basis av låntagarens anmälan genom att den emotsedda amorteringsprocenten halveras från och med det 21 låneåret, eftersom amorteringsprocenten för det 21 låneåret skulle vara tre gånger större än förut och amorteringsraterna är avsevärt högre på grund av att avbetalningen är baktung. Då amorteringsprocenten halveras från och med det 21 låneåret, blir lånetiden samtidigt sju år längre, eftersom den ursprungliga lånetiden var 27 år.

Paragrafen innehåller en ny tabell för amorteringarna, som tillämpas från det 21 låneåret. Förlängningen av lånetiden görs med hjälp av tabellen. Systemet skall vara så enkelt och tydligt som möjligt.

Löper 21—27 låneåret redan när lånetiden skall förlängas, görs förlängningen så att de nuvarande amorteringsprocenterna för de återstående låneåren och för den eventuella halvårsperioden halveras. Den halverade amorteringsprocenten gäller då från den förfallodag som infaller efter det att anmälan har godkänts.

4 §. Sänkning av räntan. För lån som omfattas av den föreslagna lagen är räntan för närvarande 4,25 procent. Förutom en förlängning av lånetiden är det nödvändigt att sänka räntan för sådana lån vars lånekostnader är höga till följd av ett stort ursprungligt kapital. Lånebeloppet baserar sig på låneobjektets anskaffningsvärde, dvs. de godkända byggnads- och tomtkostnader som bostads-

styrelsen eller senare Statens bostadsfond har fastställt i samband med beslutet om beviljande av lånet.

Anskaffningsvärdet för de nu aktuella hyreshusen definieras i 7 b § i lagen om bostadsproduktion. Med anskaffningsvärde avses låneobjektets anskaffningsvärde, som bostadsstyrelsen eller Statens bostadsfond fastställt i samband med beslutet om beviljande av lån. Anskaffningsvärdet består av de godkända byggnadskostnaderna samt skäliga kostnader för anskaffning av tomt och kommunaltekniskt iordningsställande av denna samt av det gängse värdet av en tomt som delvis eller helt erhållits utan vederlag. Vid beviljande av lån för ombyggnad har som anskaffningsvärde fastställts det skäliga gängse värdet av byggnaden och marken ökat med de godkända kostnaderna för ombyggnad.

Närmare bestämmelser om de gränser i fråga om anskaffningsvärdet som skall användas som grund för sänkningen av räntan skall utfärdas genom förordning. Räntan på lån föreslås bli sänkt i samband med godkännande av en förlängning av lånetiden, om låneobjektets anskaffningsvärde per kvadratmeter bostadsyta överstiger den gräns som föreskrivs genom förordning. I samband med behandlingen av anmälningar om räntesänkning kontrolleras det anskaffningsvärde och antal kvadratmeter bostadsyta som uppgivits i anmälningarna med av avfastighetsregistret, i vilket objektets anskaffningsvärde och kvadratmeter bostadsyta har antecknats när lånen beviljats.

Till följd av skillnaderna byggnadskostnaderna och variationen i den gängse hyresnivån föreslås förordningen innehålla tre gränser för anskaffningsvärdet: huvudstadsregionen, övriga tillväxtcentra och huvudstadsregionens kranskommuner samt landets övriga områden. Avsikten är att vid fastställande av gränserna för anskaffningsvärdet rikta stödet i anslutning till räntesänkningen i huvudsak till områden utanför tillväxtcentra, eftersom problemen i anslutning till den allmänna hyresnivån och en lägre nyttjandegrad är större där än i tillväxtcentra.

Genom förordning skall också föreskrivas om räntenivån efter sänkningen. Räntan binds till en referensränta som bestäms på basis av den genomsnittliga glidande räntan under tre år på statens tioåriga obligationslån. Referensräntan är densamma, och till den är även maximiräntan på 4,25 procent och rän-

torna för de nya aravalånen bundna.

Genom förordning skall även föreskrivas om tillämpningen av den sänkta räntan. På grund av systemets förebyggande natur och det behov som amorteringarna av primärlånen gett upphov till sänks räntan genast från den förfallodag som infaller efter det att anmälan har godkänts, oavsett när det 21 låneåret löper ut och den nya amorteringstabellen börjar användas.

5 §. Behandling av anmälningarna. Statskontoret beslutar om ändringen av amorteringarna och sänkningen av räntan på basis av anmälan från hyreshusets ägare.

Statskontoret kan ge närmare anvisningar om anmälningsförfarandet och om de utredningar som skall fogas till anmälan. Dessa anvisningar syftar till att säkra att beslutsfattandet är tillräckligt enhetligt. Anvisningarna kan exempelvis gälla den tidpunkt före vilken anmälningarna skall tillställas Statskontoret för att de skall hinna behandlas före följande förfallodag. Anmälan om ändring av lånevillkoren kan göras i enlighet med Statskontorets anvisningar när som helst efter det att lagen har trätt i kraft.

6 §. Ändringssökande. I ett beslut som Statskontoret har fattat kan rättelse sökas inom 14 dagar från delfåendet. Ändring i ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande får sökas genom besvär enligt vad som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

2. Närmare bestämmelser och föreskrifter

Enligt 4 § 2 mom. i den föreslagna lagen utfärdas närmare bestämmelser om förutsättningarna för en sänkning av räntan och om räntans storlek och tillämpning genom förordning av statsrådet.

Enligt 7 § kan närmare bestämmelser även om verkställigheten av lagen utfärdas genom förordning av statsrådet.

3. Ikraftträdande

Enligt regeringens bostadspolitiska program tas förfarandet med en ändring av lånevillkoren i bruk 2005. Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

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

Lag

om anmälningsbaserad ändring av lånevillkoren för vissa hyreshuslån

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

	26	5,0
1 §	27	5,5
	28	5,5
<i>Lagens syfte</i>	29	6,5
	30	6,5
Syftet med denna lag är att förebygga ekonomiska svårigheter för hyreshussamfund genom att lånetiden för statliga bostadslån förlängs och räntan sänks.	31	7,0
	32	7,0
	33	7,5
	34	7,5

2 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på sådana bostadslån med fasta villkor som beviljats den 1 mars 1982 och därefter med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/1966) för byggande, ombyggnad eller förvärv av hyreshus eller hyresbostäder och vars villkor inte har ändrats med stöd av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990) så att de är annuitetslån.

Med bostadslån med fasta villkor avses ett lån vars amorteringsplan bygger på en fast lånetid och en fast ränta.

3 §

Förlängning av lånetiden

Lånetiden förlängs på basis av en anmälan från låntagaren så, att storleken på amorteringarna från ingången av 21 låneåret bestäms enligt följande tabell:

Låneår	Amorteringsprocent (på det ursprungliga kapitalet)
21	4,5
22	4,5
23	5,0
24	5,0
25	5,0

Löper 21–27 låneåret redan för ett lån när dess lånetid skall förlängas, förlängs lånetiden i motsvarande mån genom att amorteringsprocenten för den resterande lånetiden halveras från den förfallodag som infaller efter det att anmälan om ändring av lånevillkoren har godkänts.

4 §

Sänkning av räntan

Räntan på ett lån sänks i samband med godkännande av en förlängning av lånetiden, om de totala kapitalutgifterna för hyreshuset till följd av det stora ursprungliga kapitalet är betydande. Nivån på de totala kapitalutgifterna bedöms på basis av låneobjektets anskaffningsvärde med beaktande av de regionala skillnaderna i byggnads- och tomtkostnader samt i situationen på hyresbostadsmarknaden.

Närmare bestämmelser om förutsättningarna för sänkning av räntan och om räntans storlek och tillämpning utfärdas genom förordning av statsrådet.

5 §

Behandling av anmälningarna

Statskontoret beslutar på basis av låntagarens anmälan om en förlängning av lånetiden och en sänkning av räntan.

6 §

Ändringssökande

Den som har lämnat in anmälan och är missnöjd med ett beslut som Statskontoret har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av den får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfåendet. Rättelseyrkandet skall framställas till Statskontoret. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas en anvisning om rättelseyrkande. Ett rättelseyrkande skall behandlas utan dröjsmål.

Ändring i ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande får sökas genom besvär enligt vad som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

7 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

8 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20.

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

Helsingfors den 21 april 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Hannes Manninen*