

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras så att det blir möjligt att med räntestöd för hyresbostäder producera bostadsaktiebolagshus i vilka hyresgästen har rätt att lösa in bostaden. Systemet har tillämpats i fråga om aravahyresbostäder, och nu föreslås det att modellen tas i bruk också inom det räntestödssystem som motsvarar aravalånesystemet. Rätten till inlösen avses inte gälla det befintliga beståndet räntestöds-hyresbostäder.

Syftet med propositionen är att skapa förutsättningar för produktion av i synnerhet inlö-

senbara hyressmåhus i bostadsaktiebolagsform. Enligt förslaget ska en ägare som inleder ett hyreshusprojekt kunna välja mellan att producera antingen objekt som får lösas in eller vanliga hyresbostäder utan inlösenrätt. Det föreslås att inlösen ska vara möjlig när två år har förflutit från det att hyresbostäderna togs i bruk. Vidare föreslås att inlösningspriset ska bestämmas på basis av byggnadskostnaderna justerade med byggnadskostnadsindex, vartill läggs producentens provision på två procent.

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt.

ALLMÄN MOTIVERING

1 Nuläge

1.1 Lagstiftning och praxis

I de hyreshus i bostadsaktiebolagsform som har finansierats med statslån har hyresgästerna allt sedan början av 1980-talet haft rätt att lösa in de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheten i fråga. Hyresgästens inlösenrätt gäller aravahyresbostäder i aktiebolagsform under den egentliga begränsningstiden gällande dessa. Ägarens samtycke förutsätts endast i fråga om bostäder som en kommun äger direkt eller indirekt och som har finansierats med anskaffningslån. Med tanke på realisering av inlösen ska ett hyreshus omvandlas till bostadsaktiebolag, om huset inte redan är det.

För inlösen beviljades personliga aravalån, men detta upphörde 2005. Efterfrågan på lån

för inlösen var synnerligen liten. Årligen har bara ca ett tiotal inlösningar realiserats. Ett fåtal invånare är villiga att bli minoritetsaktionärer i en fastighet som administreras av ett hyreshusbolag. Också de som äger hyreshus upplever att administreringen av s.k. blandhus är komplicerad.

Inlösningspriset är det maximipris som anges i 11 § i aravabegränsningslagen (1190/1993) och som är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet och utökat med värdet av ombyggnader som utförts. Från priset avdras kostnaderna för att sätta bostaden i skick och de lån som överförts på inlösaren. Kommunen kan på ansökan sänka inlösningspriset, om detta överstiger gängse prisnivå på orten i fråga. Det sammanlagda beloppet av aravalå-

neandelen och överlåtelseersättningen utgör den nedre gränsen för inlösningspriset.

Vid en inlösen får ägaren endast den i 10 § i aravabegränsningslagen fastställda överlåtelseersättningen som gäller alla överlåtelser. Genom denna begränsning kan det säkerställas att ägaren inte får intäkter till följd av att hyresbostäder säljs. Det är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA) som fastställer beloppet av överlåtelseersättningen. I överlåtelseersättningen ingår det placerade egna kapitalet jämte tillägg samt indexjusteringen av det egna kapitalet.

I det rådande konjunkturläget har en del byggherrar i sina fritt finansierade objekt tagit i bruk en modell som möjliggör hyresboende och, i ett senare skede, inlösen av bostaden. Genom att tillämpa denna modell försöker man bli av med osålda nya bostäder, men modellen erbjuder också invånarna dels tid att ordna finansiering, dels möjlighet att överväga ett bostadsköp medan boendet på hyra pågår.

1.2 Lagstiftningen i utlandet

Olika system som gör det möjligt för invånarna att lösa in sina hyresbostäder har tillämpats i många europeiska länder. Inlösen av hyresbostäder har ansetts problematiskt på vissa punkter: bl.a. har det förts fram att det sociala hyresbostadsbeståndet minskar och att segregationen ökar när hyresbostadsbeståndet koncentreras till avlägset belägna bostäder i dåligt skick, samtidigt som bra bostäder säljs till de invånare som har möjlighet att få bostadslån. Vidare har det visat sig svårt att fastställa en skälig prisnivå.

I Sverige har en betydande andel av bostäderna i våningshus formen av bostadsrätter. Något egentligt ägarboende har inte funnits i våningshusen i Sverige. Hyreshusen ägs av kommunerna, och sedan 1990 har 69 000 hyresbostäder omvandlats till bostadsrättsbostäder. Invånarna i hyresbostäderna väljs inte enligt sociala kriterier. I Sverige är bostadsrättsföretaget en kooperativ juridisk person som påminner om de bostadsrättsföreningar som finns i Finland.

För inlösen i Sverige krävs det att hyresgästerna med två tredjedels majoritet beslutar att grunda ett bostadsrättsföretag och att köpa

ett hus. Enligt den svenska modellen köper bostadsrättsföretaget hela huset, varefter företaget blir hyresvärd för de återstående hyresgästerna. Modellen innebär inte att hyresgästen har subjektiv rätt till inlösen, utan för en sådan krävs också ägarens vilja. Kommunerna fattar själva beslut om försäljning. I synnerhet i Stockholm och de andra storstäderna har det varit ekonomiskt lönsamt för både säljarna och köparna att hyreshus har omvandlats till ägarbostäder via inlösen. I Sverige har en del problem uppstått på den grund att bostadsrättsföretagen har ett ekonomiskt intresse att få de återstående hyresgästerna att flytta bort, så att bostadsrätterna ska kunna säljas.

I Storbritannien har hyresgästerna i bostäder som får statligt stöd haft inlösenrätt (Right to Buy Scheme) allt sedan 1980-talet. I Storbritannien har den sociala bostadssektorn i praktiken minskat betydligt tack vare programmet, och under den senaste tiden har rätten begränsats så att det obligatoriska hyresboendet före köpet har förlängts från två till fem år. Dessutom måste stödet betalas tillbaka om bostaden säljs med vinst inom fem år från inlösen. Vid en försäljning måste bostaden erbjudas tillbaka till den sociala hyresvärden. Också i Nederländerna tillämpar man en lokal modell som innebär att en till fördelaktigt pris inlöst bostad måste säljas tillbaka till företaget om invånaren flyttar bort. I Danmark har man sedan 2004 prövat en modell enligt vilken en kommun eller bostadsförening på ansökan kan beviljas tillstånd att sälja bostäder till hyresgäster.

Det bör observeras att formerna för bostadsägande och systemen för boendestöd varierar mycket från land till land i Europa. I Europa tillämpas inte någon form av ägarboende som skulle motsvara det finländska systemet med ägande i bostadsaktiebolag. Det är därför svårt att bedöma hur systemen fungerar och att jämföra problemen. Man kan dock konstatera att den föreslagna finländska modellen är relativt liberal, eftersom den inte innehåller t.ex. begränsningar gällande boendetiden. Men å andra sidan har riskerna begränsats genom att modellen i vårt land riktas in enbart på nya objekt som inleds.

2 Målsättning och de viktigaste förslagen

2.1 Statsrådets principbeslut

Statsrådet fattade den 14 februari 2008 ett principbeslut om statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram. I syfte att främja produktionen av hyressmåhus kommer man enligt programmet att öppna möjligheten för räntestödd produktion av hyresbostäder i bostadsaktiebolagshus i vilka hyresgästen har rätt att lösa in bostaden.

I samband med det bostadspolitiska åtgärdsprogrammet godkände statsrådet i form av ett principbeslut en avsiktsförklaring mellan kommunerna i Helsingforsregionen och staten om utökning av bostads- och tomtutbudet. Enligt avsiktsförklaringen ska det bli möjligt att med räntestöd producera sådana hyressmåhus i bostadsaktiebolagsform i vilka hyresgästen har rätt att lösa in bostaden på ett sätt som motsvarar modellen i aravalagstiftningen.

2.2 Det centrala målet är att öka bostadsproduktionen i enlighet med efterfrågan

Framför allt i Helsingforsregionen har bostadsutbudet redan länge varit alltför litet i förhållande till efterfrågan, vilket har lett till att prisen och hyrorna har stigit och att tillgången till arbetskraft inom främst servicebranscherna har minskat. Eftersom behovet av nya bostäder är stort i tillväxtcentrumen, bör staten genom sina åtgärder främja bostadsbyggandet inom dessa områden och försöka undanröja hindren för startandet av produktionen.

År 2009 kommer finanskrisen att leda till en markant minskning av nyproduktionen. För tryggheten av sysselsättningen, den samhällsekonomiska utvecklingen och den fortgående kompetensen inom byggbranschen är det av stor vikt att ny bostadsproduktion kommer igång. Med tanke på att differentieringen inom bostadsområdena bör dämpas är det angeläget att den bostadsproduktion som understöds av staten är mångsidig och riktar sig till olika befolkningsgrupper. De s.k.

blandhusen främjar den sociala balansen inom bostadsområdena.

Lågkonjunkturen har höjt tröskeln för dem som överväger att skaffa en ägarbostad. Den möjlighet till inlösen som nu föreslås i fråga om räntestödsbostäder erbjuder ett nytt flexibelt sätt att skaffa en ägarbostad till rimligt pris. Modellen förbättrar möjligheterna för låg- och medelinkomsttagare att avancera från hyresboende till ägarboende, vilket – enligt undersökningar som gjorts – flertalet hushåll har som önskemål. I och med den föreslagna modellen kan småhusobjekt som har passerat ARA:s kvalitets- och kostnadskontroll erbjudas invånare som väljs på basis av social och ekonomisk behovsprövning. Systemet är flexibelt också för t.ex. personer som på grund av sitt arbete byter boningsort, eftersom någon egen penninginsats inte behövs i flyttningsskedet. Om invånaren trivs kan han eller hon lösa in bostaden senare.

Målen för modellen med inlösen av hyresbostäder är i hög grad desamma som inom produktionen av räntestödda delägarbostäder, men den nu föreslagna modellen avviker såtillvida från sistnämnda att någon ingångsinsats inte behövs. Invånarnas egna insatser ersätts av det egna kapital som ägaren har placerat, och detta kan – sett ur bankens perspektiv – i hög grad främja beviljandet av finansiering. Tillgången till finansiering har varit ett problem i fråga om de nya objekten. Stödnivån för räntestödslån som beviljas hyreshus är högre än i fråga om delägarhus, men å andra sidan finns det inte stöd för ägarboende som skulle hänföra sig till minoritetsandelar. I den föreslagna modellen ingår inte heller krav på minimi- eller maximiboundetider, vilket innebär att modellen är mer flexibel än systemet med delägarbostäder.

I och med modellen förbättras möjligheterna att genom den föreslagna strukturen inom bostadsproduktionen svara mot de boendevärden som hushållen konstaterats ha. I fråga om kranskommunerna kring kärnstäderna i de snabbast expanderande regionerna skapar det föreslagna systemet mer realistiska förutsättningar att bära sin andel av ansvaret för att regionens efterfrågan på hyresbostäder tillgodoses. Enligt undersökningar som gjorts är det uttryckligen boende i småhus som efterfrågas i kranskommunerna. Inlösen av bo-

staden förbättrar också strukturellt sett förutsättningarna att finansiera bostadsproduktionen, eftersom modellen minskar ägarens skuldbörda och frigör kapital för nyanvändning.

2.3 Principerna för modellen med inlösen av räntestödshyresbostäder

I enlighet med statsrådets principbeslut föreslås det att ett system med produktion av räntestödshyresbostäder som får lösas in införs. När principbeslutet gjordes satte man fokus på småhus, i vilka det under övergångsskedet är lättare att administrera blandhus än i större bostadsaktiebolag. Den föreslagna lagändringen är dock inte avgränsad att gälla enbart småhus.

Utgångspunkten för systemet med inlösen av räntestödshyresbostäder har varit det befintliga motsvarande systemet med aravahyresbostäder. Målen för det föreslagna systemet är dock inte desamma, utan de aktuella målen är närmare anknutna till igångsättande och utökning av produktionen än vad som gäller aravasytemet. I aravasytemet har ägaren i samband med inlösen fått en överlåtelseersättning enligt aravabegränsningslagen, och staten har fått den del av överlåtelsepriset som överstigit överlåtelseersättningen.

I den föreslagna räntestödsmodellen är inlösningspriset detsamma för invånaren som priset enligt aravasytemet är, dvs. att priset räknas ut på basis av de godkända byggkostnaderna. Arava- och räntestödssystemen avviker från varandra genom att det, enligt lagförslaget, är ägaren och inte staten som får den delen av överlåtelsepriset som överstiger räntestödslåneandelen. För att systemet ska sporra till produktion av bostäderna i fråga, föreslås det pris som ska betalas till ägaren vara högre. Vidare föreslås det att ägaren ska få en provision på två procent av byggkostnaderna. Provisionen är avsedd att kompensera kostnaderna för administreringen av blandhusen.

I aravasytemet är hyresgästens rätt till inlösen bunden till bostadsaktiebolagsformen. Ifall det i fråga om alla nya räntestödda hyreshus i bostadsaktiebolagsform skulle föreskrivas att invånarna har rätt till inlösen,

skulle detta bara leda till att nyproduktionen skulle göras i annan bolagsform för en eliminering av inlösen. På motsvarande sätt vill man inte heller binda den produktion som får lösas in till byggande i småhusform. Avsikten med det föreslagna inlösensystemet är att utöka produktionen av hyresbostäder, inte att vara till hinder för den. Utgångspunkten i systemet med inlösen av räntestödshyresbostäder har därför konkret varit att producenten ska få välja om byggprojektet startas som ett objekt med möjlighet till inlösen eller som ett vanligt hyreshusobjekt.

Modellen med inlösen har avgränsats att gälla endast sådan produktion som inleds. I gamla hus, där räntestödslånet redan har amorterats skulle den föreslagna modellen med inlösen och inlösningspris eventuellt locka till missbruk av systemet genom att vägen skulle öppnas för en förtida befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Syftet med den föreslagna modellen är att ny produktion ska komma igång. Enligt förslaget ska projekten från första början startas som inlösenbara, separata objekt. Förhoppningen är att detta ska väcka mera intresse för inlösen och samtidigt, ur både invånarnas och producenternas perspektiv, skapa en bas för ett fungerande system.

I regeringens proposition till riksdagen med förslag till ny lagstiftning om bostadsaktiebolag (RP 24/2009 rd), som för närvarande behandlas i riksdagen, föreslås det att till lagen om bostadsaktiebolag fogas nya bestämmelser om delning av bostadsaktiebolag. Delning av ett bolag kan också underlätta administreringen av blandhusbolag i småhus, ifall de bostäder som får lösas in kan separeras genom delning och bilda ett eget bolag eller en separat fastighet.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Ekonomiska konsekvenser

Propositionen har inga direkta statsfinansiella konsekvenser. Bevilningsfullmakterna för räntestödslån fastställs årligen i statsbudgeten. Inlösenförfarandet minskar statens räntestödsutgifter till den del som gäller inlösta bostäder.

Den prissättningsmodell som grundar sig på byggkostnaderna innebär att bostadspriset frigörs från marknadspriset. Om prisnivån för bostäder stiger kan det vara mycket fördelaktigt för invånaren att lösa in hyresbostaden.

3.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen leder till ökad arbetsmängd hos ARA som bestämmer inlösningspriset. Avsikten är att de nya uppgifterna sköts med de nuvarande resurserna.

3.3 Konsekvenser för miljön

De projekt som startas i enlighet med dispositionsplanen gällande bevilningsfullmakterna för räntestödslån kanaliseras på ett sätt som förenhetligar samhällsstrukturen. När beslut om räntestöd fattas i enlighet med dispositionsplanen kommer det likaså att fästas särskild vikt vid att bostäderna är energisnåla. Propositionen är därmed i linje med de åtgärder som regeringen har satt fokus på för att dämpa klimatförändringen. Det producentbaserade småhusbyggandet möjliggör en stadsliknande och mer koncentrerad småhusproduktion. Den nuvarande efterfrågan på småhusboende kan inom den produktion som får lösas in tillgodoses på ett sätt som främjar en hållbar utveckling.

3.4 Samhälleliga konsekvenser

Inlösenförfarandet innebär att en del hyresbostäder befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Vid varje tillfälle är det endast den bostad som får lösas in som befrias från begränsningarna, dvs. att begränsningarna för objektets övriga hyresbostäder kvarstår oförändrade. Avsikten med

det föreslagna systemet är att utöka den sociala hyresbostadsproduktionen. Modellen leder därmed inte nödvändigtvis till en minskning av det hyresbostadsbestånd som omfattas av begränsningar. Målet för den bostadsproduktion som får lösas in är att erbjuda mångsidigare boendebalternativ och att sänka tröskeln för dem som vill skaffa en ägarbostad.

4 Beredningen av propositionen

4.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samråd med ARA och Statskontoret. Lagförslaget har granskats vid lagberedningsavdelningens granskningsbyrå i justitieministeriet.

4.2 Remissyttranden och hur de har beaktats

Utlåtande om propositionen begärdes hos finansministeriet, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, AVARA Suomi Oy, Finanssialan Keskusliitto - Finansbranschens Centralförbund ry, Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå ATT, Kommunbostäder Ab, Kommunfinans Abp, SATO Oyj, Finlands Kommunförbund, Tarveasunnnot Oy, VVO-koncernen Abp och Penningautomatföreningen. Sammanlagt nio utlåtanden lämnades in.

I utlåtandena ansågs propositionen vara värd att understödjas. Ändringar föreslogs i fråga om en del detaljer i propositionen. Utlåtandena har i mån av möjlighet beaktats i propositionen.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

16 §. Anteckning om begränsning. Det ska framgå av anteckningen om begränsning att objektets bostäder får lösas in. För att hyres-

gästens inlösenrätt ska säkerställas måste det i aktierna finnas en anteckning om förbudet att pantsätta dem.

18 a §. Hyresbostad som får lösas in. Möjligheten till inlösen föreslås gälla endast nya byggprojekt som gäller hyresbostäder som får lösas in. Ett objekt som får lösas in ska startas i bostadsaktiebolagsform. De objekt

som ingår i det befintliga hyresbostadsbeståndet faller utanför området för denna proposition. Syftet med propositionen är att öka produktionen, och sålunda främjas detta syfte inte av att inlösenrätten utsträcks till att gälla det befintliga bostadsbeståndet. Om inlösenrätten skulle gälla hela beståndet, skulle detta innebära en potentiell risk för kringgående av användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Av samma anledning har också låneobjekt som gäller ombyggnad och anskaffning lämnats utanför den föreslagna bestämmelsen.

Inlösenförfarandet ska inte gälla aktierna i sådana bostadslägenheter som användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper. Dessa bostäder är avsedda att kvarstå i hyresbostadsbruk bl.a. därför att de är förknippade med betydande investeringsstöd från statens och Penningautomatföreningens sida. Bostäderna är specialutrustade och ofta försedda med specialservice. De kan vara avsedda för personer i ett visst livsskede, och det är därför motiverat att de bibehålls som hyresbostäder.

I enlighet med det bostadspolitiska åtgärdsprogrammet och avsiktsförklaringen beviljas de byggherrar som uppför hyres- och bostadsrättsbostäder startbidrag under perioden 2009–2011. Eftersom startbidraget i fråga om de objekt som får lösas in skulle hinna sänka boendekostnaderna endast, som minst, under två år då objektet används som hyresbostad, och eftersom detta i samband med inlösen skulle gynna byggherren, är det motiverat att utesluta startbidraget i fråga om den produktion som får lösas in.

18 b §. Inlösen. Med avvikelse från de överlåtelsebegränsningar som gäller räntestödshyresbostäder ska det med stöd av den föreslagna bestämmelsen vara möjligt att överlåta en räntestödshyresbostad till hyresgästen. Enligt förslaget kan bostäder lösas in från och med det att två år har förflutit sedan huset färdigställdes. Tidsfristen på två år motsvarar den tidsfrist som anges i aravalagstiftningen. Genom tidsfristen kan det garanteras att ett hyreshus är i hyresbostadsbruk åtminstone en viss tid förrän rätten till inlösen börjar. I det skedet har man också slutgiltigt hunnit fastställa finansieringsstrukturen för huset på ett sådant sätt att inlösningspriset

kan bestämmas. Avsikten är att hyresgästen ska kunna lösa in sin hyresbostad när som helst efter att den ovan nämnda tvåårsperioden har löpt ut och under den tid hyreshuset är underkastat de föreskrivna användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Hyresgästen är inte skyldig att lösa in sin bostad. Efter det att inlösen har verkställts gäller inga användnings- eller överlåtelsebegränsningar för bostaden i fråga.

18 c §. Inlösningspris. I paragrafen föreskrivs om inlösningspriset för en bostad som får lösas in. Uträkningen av inlösningspriset motsvarar i huvuddrag bestämmelserna i aravasystemet. Den föreslagna modellen skiljer sig från aravasystemet såtillvida att ägaren får en provision som är avsedd att sporra honom att bygga bostäder som får lösas in. Provisionen är nödvändig, eftersom ägaren orsakar extra kostnader för administreringen av blandhus och av inlösningsprocessen.

Enligt förslaget justeras det av bygg- och tomtkostnaderna bestående baspriset med byggnadskostnadsindex, varefter till priset läggs ägarens arvode (2 % av baspriset) och värdet av eventuella ombyggnader. Från priset avdras kostnaderna för att bostaden satts i skick. Med dessa kostnader avses sådana utgifter som orsakats av nödvändiga reparationer utöver naturligt slitage. Naturligt slitage kompenseras inte i priset. Enligt förslaget kan bolagslån som fortfarande belastar de aktier som får lösas in dras av från inlösningspriset.

Inlösningspriset kan sänkas på ansökan av ägaren. Det föreslås att inlösningspriset alltid – också efter en sänkning – är av minst samma storlek som den andel av räntestödslånet som motsvarar aktierna.

18 d §. Amortering av räntestödslån i samband med inlösen. Den föreslagna paragrafen innehåller de behövliga bestämmelserna om ändringar som till följd av inlösen bör göras i lånevillkoren för räntestödslån.

Ett räntestödslån ska i samband med inlösen amorteras med ett belopp som motsvarar låneandelen för de aktier som får lösas in. Inlösenförfarandet leder därmed inte till höjda låneskötselkostnader i de hyror som de återstående hyresgästerna betalar. Av motsvarande anledning bör den som har beviljat räntestödslånet justera amorteringsplanen för det

återstående lånet så att beloppet av den extra amorteringen beaktas i planen. Enligt förslaget kan lånebeviljaren, till följd av de förtida amorteringarna, hos låntagaren ta ut endast de skäliga utgifter som uppstått på grund av faktiska kostnader.

För att lämpa sig för inlösenssystemet ska bostadsaktiebolagets bolagsordning också medge bostadsspecifika amorteringar. Amorteringar eller omkostnader som gäller ett räntestödslån kan givetvis inte tas ut hos inlösaren efter det att inlösen har verkställts. Det föreslås att en förtydligande bestämmelse också om detta tas in i lagen.

18 e §. Närmare bestämmelser om inlösen.

Enligt den föreslagna paragrafen ska det vara möjligt att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om inlösenförfarandet.

37 §. Inställande av betalningen av räntestöd. Det är viktigt att i paragrafen nämna att överlåtelse av en bostad till en inlösare tillhör de fall som inte leder till att betalningen av räntestöd inställs.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Enligt 18 e § i den föreslagna lagen kan närmare bestämmelser om inlösenförfarandet utfärdas genom förordning av statsrådet.

3 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt.

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

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 16 § och 37 § 1 mom., av dem 37 § 1 mom. sådant det lyder i lag 84/2003, samt *fogas* till lagen nya 18 a–18 e § som följer:

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken. I samband med anteckningar om begränsning gällande ett objekt som kan inlösas enligt 18 a § i denna lag ska möjligheten till inlösen av aktierna och förbudet att pantsätta dem finnas nämnda.

18 a §

Hyresbostad som får lösas in

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan av ägaren i samband med att centralen godkänner ett lån som räntestödslån godkänna att ett objekt i bostadsaktiebolagsform som finansieras med räntestödslån för hyreshus eller hyresbostad är ett objekt som får lösas in. Som ett sådant objekt

kan inte godkännas ett objekt för vilket det har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov eller enligt lagen om penningautomatunderstöd (1056/2001). För byggande av objekt som får lösas in kan understöd av statens medel inte beviljas.

18 b §

Inlösen

Utan hinder av 14, 14 a, 15 och 15 a § får en hyresgäst i fråga om en i 18 a § avsedd hyresbostad beträffande vilken inlösen är tillåten lösa in de aktier i bostadsaktiebolaget som medför rätt att besitta en bostad som han eller hon innehar med stöd av ett hyresavtal. Inlösen kan då ske vid en tidpunkt som hyresgästen själv väljer under den tid bostaden är underkastad användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag. En inlöst bostad befrias från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som föreskrivs i denna lag. Inlösen kan ske när två år har förflutit från det att huset färdigställdes.

18 c §

Inlösningspris

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bestämmer inlösningspriset för de aktier som får lösas in. Inlösningspriset bestäms utifrån ett baspris och en indexjustering av det, värdet av eventuella förbättringar, avdrag och ägarens provision. Inlösningspriset ska vara minst så högt att det täcker den andel av det återstående räntestödslånet som de aktier som får lösas in motsvarar.

Baspriset är den andel av de för huset godkända byggkostnaderna som motsvarar de aktier som får lösas in. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindex utifrån de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs ägarens provision, som är två procent av baspriset. Till priset läggs även värdet av ombyggnad som utförts i bostaden eller huset, uträknat enligt skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för att sätta bostaden i skick, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage samt en sådan eventuell andel av bolagets skulder som hänför sig till de aktier som får lösas in.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan av ägaren sänka inlösningspriset, dock inte så att det understiger den andel av räntestödslånet som motsvarar aktierna.

18 d §

Amortering av räntestödslån i samband med inlösen

När aktier löses in ska bostadsaktiebolagets i 18 a § avsedda räntestödslån amorteras med ett belopp som motsvarar låneandelen för de aktier som får lösas in. Lånebeviljaren ska göra upp en ny amorteringsplan för lånet, och i planen ska den extra amorteringen beaktas så att den ursprungliga lånetiden inte blir kortare.

Bostadsaktiebolaget får inte hos en sådan aktieägare som har löst in aktierna ta ut bolagsvederlag för omkostnader och amorteringar som gäller räntestödslån vilka avses i 18 a §. I ett bostadsaktiebolags bolagsord-

ningar ska det finnas en bestämmelse om att den andel som de aktier som får lösas in har av bolagets räntestödslån kan betalas till bolaget.

18 e §

Närmare bestämmelser om inlösen

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om förfarandet vid inlösen.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med 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, kan Statskontoret inställa betalningen av räntestödet. I ovan nämnda fall och då en bostad som är underställd den i 11 § avsedda användningsbegränsningstiden eller äganderätten till aktier som medför rätt att besitta bostaden, innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller till en inlösare som avses i 18 b § eller då hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd, kan Statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet. Om räntestödslåntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller om hyresbestämningen har skett i strid med 13 §, och om försummelsen inte är ringa, 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.

— — — — —
Denna lag träder i kraft den 20 .

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

Helsingfors den 5 juni 2009

Republikens President

TARJA HALONEN

Bostadsminister *Jan Vapaavuori*

*Bilaga
Parallelltext*

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 16 § och 37 § 1 mom., av dem 37 § 1 mom. sådant det lyder i lag 84/2003, samt *fogas* till lagen nya 18 a–18 e § som följer:

Gällande lydelse

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken.

Föreslagen lydelse

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken. *I samband med anteckningar om begränsning gällande ett objekt som kan inlösas enligt 18 a § i denna lag ska möjligheten till inlösen av aktierna och förbudet att pantsätta dem finnas nämnda.*

18 a §

Hyresbostad som får lösas in

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan av ägaren i samband med att centralen godkänner ett lån som räntestödslån godkänna att ett objekt i bostadsaktiebolagsform som finansieras med räntestödslån för hyreshus eller hyresbostad är ett objekt som får lösas in. Som ett sådant objekt kan inte godkännas ett objekt för vilket det har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållanden för grupper med särskilda behov eller enligt lagen om penningautomatunderstöd (1056/2001). För byggande av objekt som får lösas in kan understöd av statens medel inte beviljas.

18 b §

Inlösen

Utan hinder av 14, 14 a, 15 och 15 a § får en hyresgäst i fråga om en i 18 a § avsedd hyresbostad beträffande vilken inlösen är tillåten lösa in de aktier i bostadsaktiebolaget som medför rätt att besitta en bostad som han eller hon innehar med stöd av ett hyresavtal. Inlösen kan då ske vid en tidpunkt som hyresgästen själv väljer under den tid bostaden är underkastad användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag. En inlöst bostad befrias från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som föreskrivs i denna lag. Inlösen kan ske när två år har förflutit från det att huset färdigställdes.

18 c §

Inlösningspris

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bestämmer inlösningspriset för de aktier som får lösas in. Inlösningspriset bestäms utifrån ett baspris och en indexjustering av det, värdet av eventuella förbättringar, avdrag och ägarens provision. Inlösningspriset ska vara minst så högt att det täcker den andel av det återstående räntestödslånet som de aktier som får lösas in motsvarar.

Baspriset är den andel av de för huset godkända byggkostnaderna som motsvarar de aktier som får lösas in. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindex utifrån de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs ägarens provision, som är två procent av baspriset. Till priset läggs även värdet av ombyggnad som utförts i bostaden eller huset, uträknat enligt skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för att sätta bostaden i skick, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage samt en sådan eventuell andel av bolagets skulder som hänförs till de aktier som får lösas in.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan av ägaren sänka inlösningspriset, dock inte så att det understiger den andel av räntestödslånet som motsvarar aktierna.

18 d §

Amortering av räntestödslån i samband med inlösen

När aktier löses in ska bostadsaktiebolagets i 18 a § avsedda räntestödslån amorteras med ett belopp som motsvarar låneandelen för de aktier som får lösas in. Lånebeviljaren ska göra upp en ny amorteringsplan för lånet, och i planen ska den extra amorteringen beaktas så att den ursprungliga lånetiden inte blir kortare.

Bostadsaktiebolaget får inte hos en sådan aktieägare som har löst in aktierna ta ut bolagsvederlag för omkostnader och amorteringar som gäller räntestödslån vilka avses i 18 a §. I ett bostadsaktiebolags bolagsordningar ska det finnas en bestämmelse om att den andel som de aktier som får lösas in har av bolagets räntestödslån kan betalas till bolaget.

18 e §

Närmare bestämmelser om inlösen

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om förfarandet vid inlösen.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med 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, kan statskontoret inställa betalningen av räntestödet. I ovan nämnda fall och då en bostad som är underställd den i 11 § avsedda användningsbegränsningstiden eller äganderätten till aktier som medför rätt att besitta bostaden, innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, mot vederlag överläts till någon annan än en

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med 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, kan Statskontoret inställa betalningen av räntestödet. I ovan nämnda fall och då en bostad som är underställd den i 11 § avsedda användningsbegränsningstiden eller äganderätten till aktier som medför rätt att besitta bostaden, innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, mot vederlag överläts till någon annan än en

ägare som avses i 5 § eller hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd, kan statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet. Om räntestödslåntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller om hyresbestämningen har skett i strid med 13 §, och om försummelsen inte är ringa, kan Statens bostadsfond inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

ägare som avses i 5 § eller till en inlösare som avses i 18 b § eller då hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd, kan Statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet. Om räntestödslåntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller om hyresbestämningen har skett i strid med 13 §, och om försummelsen inte är ringa, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för bostaden inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

Denna lag träder i kraft den
20 .

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