

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 2/2009 rd

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

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 12 februari 2009 en 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) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Anna Simola, miljöministeriet

- direktör Jarmo Lindén, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- direktör Kaija Erjanti, Finansbranschens Centralförbund
- förvaltningsdirektör Markku Nyssölä, Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå ATT
- verkställande direktör Kalervo Haverinen, Kommunbostäder Ab
- branschdirektör Tuula Entelä, SATO Oyj
- vice verkställande direktör Timo Nieminen, SRV Yhtiöt Oyj
- generalsekreterare Anne Viita, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår en lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder 2009 och 2010. Syftet med lagen är att främja sysselsättningen inom byggbranschen i det exceptionella konjunkurläget och att öka utbudet av hyresbostäder i områden med stor efterfrågan.

Enligt lagförslaget kan statligt räntestöd och statsborgen för lån som beviljas för att bygga hyresbostäder godkännas 2009 och 2010. Den grupp som kan få räntestödslån avgränsas inte, utan det enda kravet är att låntagarna har tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka lånet.

De bostäder som byggs med räntestödslån måste användas som hyresbostäder i tio år. Skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder kan emellertid upphöra redan efter fem år efter att räntestödslånet godkännts, om staten befrias från alla förpliktelser i anknytning till lånet.

Beslut om fullmakten att godkänna räntestödslån fattas i statsbudgeten. Propositionen hänför sig till propositionen om en första tilläggsbudget för 2009 och avses bli behandlad i samband med den. Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Sammantaget sett anser utskottet propositionen vara behövlig och angelägen. Utskottet tillstyrker lagförslaget, men med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Utskottet anser att lagförslaget är motiverat i detta exceptionella konjunkturläge som ett instrument för att förbättra sysselsättningen inom byggbranschen och öka utbudet av hyresbostäder. Det temporära räntestödsystemet utgör ett incitament för privata aktörer att börja bygga mer hyresbostäder, vilket bidrar till en stabilare hyresbostadsmarknad och skäliga priser. För att arbetskraft ska finnas att tillgå och hyresnivån pressas ned, behövs det fler hyresbostäder för att tillgodose den växande efterfrågan. Det föreslagna marknadsmässiga systemet kompletterar den sociala bostadsproduktionen, som bör ges möjligheter att fortsätta även i framtiden. Det finns efterfrågan på fritt finansierade hyresbostäder men samtidigt har också intresset för traditionell statsstödd ARA-produktion ökat. Också sysselsättningen och den ekonomiska tillväxten gynnas av att det finns tillräckligt med hyresbostäder att tillgå, menar utskottet. Därför är det bra att man försöker ta fram en bred palett av nya modeller som komplement till den statsstödda hyresbostadsproduktionen. Den mellanstegsmodell som lanseras i propositionen avser inte att konkurrera med den allmännyttiga ARA-produktionen.

I år har man redan kommit igång med byggarbetena på mer än 1 800 nya ARA-bostäder och takten förefaller hålla i sig. Fullmakten på 920 miljoner euro för räntestödslån gör det möjligt att i år bygga hela 8 000 nya bostäder som beviljats räntestöd eller borgen. I fjol byggdes bara 4 000 nya bostäder med statligt stöd. I den första tilläggsbudgeten föreslår regeringen en tilläggsfullmakt på 250 miljoner euro. Dessutom är det möjligt att i år med statligt stöd bygga om ca 14 000 bostäder och skaffa ungefär 500 bostäder i äldre hus för grupper med särskilda behov. Bostäder för grupper med särskilda behov stöds genom räntestödslån och tillhörande investeringar.

ringsunderstöd (för 2009 är fullmakten för understöd 110 miljoner euro). I år kan därtill de som låter bygga hyresbostäder och bostadsrättsbostäder enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån för andra än grupper med särskilda behov beviljas tidsbestämda startbidrag till ett sammanlagt belopp av 37 miljoner euro. Startbidraget är 15 000 euro per bostad i de kommuner som förbundit sig till avsiktsförklaringen mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen och 10 000 euro i övriga kommuner.

Lagförslaget utgår från att det ska byggas ca 4 000 nya hyresbostäder. Friheten när det gäller val av invånare och hyressättning samt den korta begränsningen i fråga om användning väntas sätta fart på den förväntade produktionen, låt vara att självriskandelen på 3,4 procent kan anses hög i rådande ränteläge, påpekar utskottet. Hela paketet kan motiveras med att begränsningarna är skäliga och att självriskandelen genererar en säkerhet på längre sikt.

De bostäder som byggs måste användas som hyresbostäder i tio år. Denna skyldighet kan upphöra redan efter fem år, om staten befrias från alla förpliktelser visavi lånen. Att begränsningarna är skäliga är en oundgänglig premis för det marknadsmässiga systemet. Mellanstegsmodellen kan anses främja uppkomsten av en bestående, allsidig hyresbostadsmarknad i Finland.

Detaljmotivering

Enligt 1 § i lagförslaget omfattar lagen nyproduktion av hyresbostäder. Enligt information till utskottet är också arbeten för ändring av en byggnads användningsändamål, t.ex. från affärslokaler till bostäder, något som främjar sysselsättningen inom byggbranschen på samma sätt som nyproduktion. Utskottet föreslår att 1 § ändras så att den även omfattar ändringsarbeten. Tillägget tjänar lagens båda syften i och med att det ökar antalet hyresbostäder och bidrar till bättre sysselsättning. Såväl i ett bostadspolitiskt som ett samhällsstrukturellt och klimatpolitiskt perspektiv är det bra att det finns hyresbostäder i

centrum. Det råder ett visst intresse för sådant byggande, och en breddning av räntestödslånens räckvidd lockar till byggstart.

Det föreslagna tillägget täcker inte in ombyggnad. Det måste alltså de facto vara fråga om en genomgripande ändring av användningsändamålet, där den sysselsättande effekten kan jämföras med nybyggnad, för att projektet ska få räntestödslån. Det kan då handla om att ändra användningsändamålet för hela byggnaden eller en betydande del av den. Med "betydande del" avses att ändringsarbetena ska resultera i ett flertal bostäder. Men det kan trots allt vara motiverat att tillåta att t.ex. lämpliga affärslokaler lämnas kvar eller byggs in. Utskottet anser att som nybyggnad enligt 1 § också kan betraktas arbeten där man i ett existerande flervåningshus bygger på en eller flera våningar till för bostadsbruk. I praktiken är det Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet som från fall till fall kommer att avgöra om projektet är sådant att det uppfyller syftet med och villkoren i den föreslagna lagen.

Förslag till beslut

Utskottet föreslår

att lagförslaget godkänns enligt propositionen men 1 § med ändringar (Utskottets ändringsförslag).

Utskottets ändringsförslag

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 i denna lag lån som godkänts som räntestödlån.*

Helsingfors den 26 februari 2009

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Susanna Huovinen /sd
vordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Rakel Hiltunen /sd
Tanja Karpela /cent
Timo Kaunisto /cent
Timo Korhonen /cent
Merja Kuusisto /sd
Tapani Mäkinen /saml

Petteri Orpo /saml
Sanna Perkiö /saml
Sari Sarkomaa /saml
Janne Seurujärvi /cent
Tarja Tallqvist /kd
Oras Tynkkynen /gröna
Pauliina Viitamies /sd
ers. Janina Andersson /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.

RESERVATION 1

Motivering

Turbulensen på bostadsmarknaden var ingenting som svepte in över oss abrupt i höstas. I praktiken hade byggandet av normala hyresbostäder stagnerat redan flera år tidigare. Måluppfyllelsen släpar rejält efter. Hyresbostäder har visserligen byggts med statligt stöd, men främst för grupper med särskilda behov.

Regeringens budget för 2009 ger otillräckliga förutsättningar för att bygga vanliga hyresbostäder till ett rimligt pris. Propositionen med förslag till lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen hänger samman med budgeten. Den är förvisso ett steg i rätt riktning men tar inte ett tillräckligt långt kliv framåt för att gjuta liv i hyresbostadsproduktionen.

I den föreslagna modellen bestäms hyrorna på marknadsvillkor och följaktligen kommer utbudet av de mest efterfrågade hyresbostäderna till skäligt pris inte att öka. Självkostnadshyran i nya ARA-hyreshus som byggts med statligt räntestöd bedömdes i höstas vara 13—15 €/m² per månad i tillväxtcentrum. I Helsingforsregionen kommer ett ytterligare påslag med 2—3 €/m² per månad. Med beaktande av att tanken bakom ARA-produktionen har varit att bygga hyresbostäder företrädesvis för människor med små och medelstora inkomster, har låg- och medelinkomsttagarnas betalningsförmåga i praktiken ingen chans att matcha hyror av ovannämnd storlek.

För att det kvantitativa målet för produktion av hyresbostäder till rimligt pris ska kunna nås ens tillnärmelsevis och för att det ska finnas hyresbostäder att tillgå till ett skäligt pris också i framtiden, bör villkoren för räntestödslån för byggande av nya ARA-hyresbostäder ändras med det snaraste så att den nuvarande självrisk-

kandelen på 3,4 % halveras. Därmed skulle man t.o.m. i huvudstadsregionen komma ner till en utgångshyra på ca 10 €/m² som kan anses skälig med hänsyn till dagens bokostnader.

Om man kalkylerar med 5 000 nya hyresbostäder 2009, en ränta på 5 % och ett anskaffningspris på 2 500 €/m², skulle det behövas en bevillningsfullmakt på omkring 60 miljoner euro för investeringsunderstöd. I det fallet ökar statens utgifter för räntestöd under det första året med ca 8 miljoner euro.

Också systemet med ombyggnad av ARA-hyresbostäder bör ses över så att villkoren för räntestödslån förbättras och stödet binds till vilken energieffektivitet reparationerna resulterar i. Det brådskar med ombyggnad av gamla hyreshus, särskilt då ekonomin svackar och sysselsättningsutsikterna inom byggbranschen inte är särskilt lysande vare sig i år eller nästa år. I samband med ombyggnaden kan också energieffektiviteten ökas om räntestödet binds till energieffektiviteten så att de reparationer som bidrar till bästa energieffektivitet får den lägsta räntan. Systemet skulle helt enkelt graderas så att egenandelen sjunker i förhållande till hur mycket energieffektiviteten ökar och att de reparationer som når upp till alla uppsatta mål har den lägsta egenandelen, dvs. 1,7 %.

Det finns en mängd hyresbostäder, särskilt bland de kommunalt ägda, där inga större reparationer gjorts efter att huset stod klart. Bristen på reparationer har kulminerat till den grad att husen inte längre kan repareras utan att hyrorna efter reparationen blir oskäligen för människor och familjer med små och medelstora inkomster.

Dessutom skulle det gälla att se till att staten själv börjar bevilja räntestödslån exempelvis genom Statskontoret, om penninginstitutet inte beviljar lån för nyproduktion och ombyggnad med räntestöd.

Förslag

Vi föreslår

att stycke 9 i betänkande MiUB 2/2009 rd ändras som följer:

Lagförslaget utgår från att det ska byggas ca 4 000 nya hyresbostäder. Friheten när det gäller val av invånare och hyressättning samt den korta begränsningen i fråga om användning väntas sätta fart på den förväntade produktionen, påpekar utskottet. Lagförslaget är emellertid inriktat på en ökning av fritt

finansierad nyproduktion och därmed kan garantier inte ges för att utgångshyrorna blir skäliga. Utskottet anser därför att regeringen i brådskande ordning bör bereda förslag till lagar och i anknytning till dem utfärda förordningar genom vilka villkoren för räntestödslån för ARA-hyresbostäder ändras så att självriskandelen 3,4 % halveras såväl för byggande av nya hyresbostäder som för ombyggnad av gamla hyresbostäder.

Helsingfors den 26 februari 2009

Rakel Hiltunen /sd
Susanna Huovinen /sd

Merja Kuusisto /sd
Pauliina Viitamies /sd

RESERVATION 2

Motivering

Utskottet föreslår i betänkandet att bassjälvriskandelen för räntan på räntestödslån ska vara 3,4 %. I dagens läge, då den vanligaste referensräntan, 12 månaders euribor, har sjunkit till ungefär 2 %, betalas i praktiken inget räntestöd. Det finns alltså all anledning att sänka självriskandelen med 1,9 procentenheter, från 3,4 till 1,5 %.

Räntestödssystemen bör stå i rättvis proportion till varandra. Därför bör räntestödet för vanliga ARA-bostäder, som är avsedda för låg- och medelinkomsttagare, vara högre än det kortfristiga räntestödet. Om bassjälvriskandelen för det kortfristiga räntestödet sänks, bör också självriskandelen i fråga om det traditionella långfristiga räntestödet sänkas i motsvarande mån. För det behöver statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (666/2001) ändras. Jag föreslår följaktligen att riksdagen godkänner ett uttalande (**Förslag till uttalande**).

Förslag

Jag föreslår

att lagförslaget godkänns i enlighet med utskottets betänkande men 7 § med änd-

ringar (Reservationens ändringsförslag) och

att riksdagens godkänner ett uttalande (Förslag till uttalande).

Reservationens ändringsförslag

7 §

Räntestöd

Den bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet som låntagaren själv ska betala är 1,50 procent. Om den årliga räntan på räntestödslånet överstiger bassjälvriskandelens belopp, betalas i räntestöd för den överskjutande delen 75 procent under högst 10 år efter att räntestödslånet eller dess första post har lyfts.

(2—3 mom. sim i MiUB)

Reservationens förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att statsrådet sänker låntagarens bassjälvriskandel av räntan också i fråga om traditionella räntestödslån på samma grunder som i denna lag.

Helsingfors den 26 februari 2009

Pentti Tiusanen /vänst