

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 3/2001 rd

Regeringens proposition med förslag till lagstiftning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 9 november 2000 regeringens proposition med förslag till lagstiftning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 181/2000 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- överdirektör Martti Lujanen, specialrådgivare Peter Fredriksson och regeringssekreterare Tiina Honkanen, miljöministeriet
- konsultative tjänstemannen Pekka Pelkonen, finansministeriet
- finansdirektör Marja-Liisa Taipale och byråchef Harri Biström, Statskontoret
- direktör Maija Rajakylä, Statens bostadsfond
- biträdande stadsdirektör Pekka Korpinen, Helsingfors stad
- bostadslånechef Ari Juhanila, Lahtis stad

- kreditdirektör Harri Hiltunen, Kuntien Asuntoluotto Oyj
- finansdirektör Jouko Immonen, ACA
- verkställande direktör Matti Sarnela, Sato-koncernen Abp
- vice verkställande direktör Risto Hermunen, VVO-Koncernen Abp
- verkställande direktör Hannu Parikka, YH-Gruppen Ab
- ombudsman Timo Heinonen och styrelseordföranden Matti Alho, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- sakkunnige Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund
- direktör Kaija Erjanti och forskaren Tarja Kallonen, Bankföreningen i Finland
- sakkunnigdirektör Jussi Ala-Könni, Merita Bank Abp, samtidigt som representant för Bankföreningen i Finland.

Dessutom har utskottet fått ett skriftligt utlåtande från Vuokralaisten Keskusliitto.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår en ny lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Syftet är att utveckla räntestödssystemet till ett äkta alternativ till aravalånesystemet. Därmed kan möjligheterna för marknaden att erbjuda förmånlig lånefinansiering med hjälp av räntestödssystemet nyttiggöras fullt ut.

Den föreslagna lagen skall göra räntestödssystemet för hyresbostäder och bostadsrättsbostäder effektivare både i bostadspolitiskt och statsekonomiskt hänseende. Hyroma för hus med räntestödslån föreslås bli bestämda enligt självkostnadsprincipen. Räntestöd betalas bara för den del av räntan som överstiger själv-

riskräntan, som anges genom förordning. Genom förordning föreskrivs också om amortering av räntestödslån. Lånen kan ha ett fast amorteringsprogram eller alternativt bestå av den föreskrivna amorteringen och den del av räntan som låntagaren skall betala.

Räntestödslån skall alltså kunna beviljas samma låntagare och på samma villkor som förut.

För användning och överlåtelse av hyresbostäder och hyreshus med räntestödslån och för

överlåtelsepriset skall gälla samma bestämmelser som för aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Lagen om samförvaltning i hyreshus föreslås bli ändrad så till vida att den också gäller hyreshus med räntestödslån. Lagen om hyra av bostadslägenhet skall ändras så att hyran för hyresbostäder med räntestöd kan höjas på samma sätt som aravahyra.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2002.

UTSKOTTETS STÄLLNINGSTAGANDEN

Motivering

Regeringens lagförslag

Faktorer som talar för förslagen

Av de orsaker som nämns i propositionen och med stöd av erhållen utredning finner utskottet en översyn av räntestödssystemet för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån behövlig och tillstyrker därför lagförslagen.

Reformen har som sitt centrala mål att göra räntestödssystemet till ett effektivare bostadspolitiskt redskap så att samhällets stöd bättre kan riktas direkt till invånarna. Därför föreslås hyrorna för bostäder med räntestödslån bli bestämda utifrån självkostnadsprincipen. Vidare skall aravavillkoren för användning och överlåtelse utsträckas till räntestödssystemet för hyresbostäder för att garantera att bostäderna bibehålls som sociala hyresbostäder.

Ett annat viktigt syfte med reformen är att utveckla räntestödssystemet mot större statsekonomisk effektivitet, vilket i praktiken betyder att lånevillkoren försämrats i viss mån.

Dessutom utgår reformen från att kapitalutgifterna för räntestödslån bör utvecklas kontrollerat och på ett förutsebart sätt för att garantera att utgångshyran och hyresnivån längre fram hålls på en skälig nivå. Räntestödssystemet skall också möjliggöra underhåll, reparationer och sanering av de behöriga husen samt behövliga re-

serveringar för detta på ett sätt som främjar livscykelkvalitet.

Utskottet menar att den föreslagna lagstiftningen svarar mot de uppställda målen. Vissa frågor som är helt centrala med tanke på tillämpningen av lagstiftningen skall dock regleras genom förordning av statsrådet. Utskottet bedömer förordningen separat.

Statsrådets förordning

Enligt förslaget till lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån bestäms de allmänna villkoren för räntestödslån genom förordning av statsrådet. Villkoren för räntestödslån är helt avgörande för hur den föreliggande lagstiftningen fungerar. Utskottet ser det som en allvarlig brist att utkastet till förordning inte tillställdes riksdagen samtidigt med propositionen, trots att uppgifter om förordningens innehåll är absolut nödvändiga för en bedömning av lagstiftningens acceptabilitet.

Avsaknaden av förordningsutkast har fördröjt behandlingen. Utskottet har på ett senare stadium fått två utkast till förordning (daterade den 2 februari 2001 och den 26 april 2001). Utskottet började behandla ärendet när det första utkastet hade blivit färdigt.

Under behandlingen konstaterade utskottet att de allmännyttiga byggherrarnas och myndigheternas uppfattningar avviker både från räntestödsbeloppet i 8 § och från modellerna för amortering av räntestödslån i 9 och 10 § i förord-

ningsutkastet. Också finansiärerna kritiserade de föreslagna amorteringsmodellerna.

Enligt förslaget till förordning skall ett räntestödslån ha antingen ett i förordningen föreskrivet amorteringsprogram (räntestödslån med fast amorteringsprogram) eller också skall det sammanlagda beloppet av amorteringen och den del av räntan som låntagaren skall betala anges i förordning (räntestödslån som grundar sig på det totala kapitalutgiftsbeloppet).

Den räntestödsmodell som bygger på det totala kapitalutgiftsbeloppet är inte genomförbar enligt finansiärerna. I denna modell kan varken amorteringarna, lånetiden eller storleken på den årliga justeringen av betalningsraten sägas ut på förhand, vilket innebär en risk för finansiären. Finansiärerna ansåg det inte heller förnuftigt att det upprättas ett system som totalt avviker från andra amorteringsmetoder och system som tillämpas inom euro-området.

Utskottet ställer ytterst kritiskt till bestämmelser som enligt erhållen utredning inte kommer att fungera i praktiken. I teorin är idén med en räntestödsmodell som bygger på det totala kapitalutgiftsbeloppet i sig helt god, för den möjliggör en ändamålsenlig utveckling av hyrorna i motsvarighet till bostädernas bruksvärde.

Kritiken mot räntestödslån med fast amorteringsprogram gäller amorteringarnas regressivitet. Det har påpekats för utskottet att en alltför liten amortering av räntestödet under räntestödslånetiden, som är 18 år, innebär en ränterisk för ägaren till ett hyreshus när räntestödet upphör. Ågarsamfundens skuldsättning ökar samtidigt, vilket i sin tur ger upphov till en balansrisk. Vidare bör det noteras att husbolagens hus efter omkring 20 år efter byggandet behöver repareras. Om huset har gott om lånekapital kvar räcker försäkringsvärdet inte för ny upplåning. Det regressiva amorteringssystemet ger således också upphov till en reparationsrisk, vilket äventyrar hela livscykeltankandet. Amorteringarnas regressivitet skapar dessutom ett starkt tryck på att höja hyrorna när räntestödsperioden löper ut och ointetgör ambitionen att hålla hyrorna på en skälig nivå.

Utifrån erhållen utredning har utskottet fått den uppfattningen att hela systemet med räntestödsbostäder ställs på spel, om amorteringsprogrammet är för starkt regressivt och räntestödet för lågt. Även om statens fyllnadsgaranti utsträcks till att omfatta hela lånetiden räcker den inte till för att garantera den räntestödda bostadsproduktionen, om riskerna annars är för stora.

Enligt utskottets mening är det viktigt att vi har ett brett utbud av bostäder som byggs med samhällets stöd. Exempelvis ungdomar och unga barnfamiljer behöver räntestödsbostäder, där inkomstgränserna ligger något över inkomstgränserna för aravabostäder.

Statsrådet förutsätter att räntestödet och amorteringsprogrammet för räntestödslån utformas på ett sådant sätt i statsrådets förordning att produktionsriskerna inte blir ett hinder för allt byggande. Det senare av de två utkast till förordning som tillställts utskottet har korrigerats en bra bit mot mindre risker. Efter detta har utskottet ytterligare fått ett nytt förslag från miljöministeriet om lånevillkoren i räntestödsförordningen (16.5.2001). Ministeriet föreslår att amorteringsprogrammet för räntestödslån skall tas in i förordningen i den form som byggherrarna lagt fram. Utskottet anser att promemorian ger en god grund för beredning av förordningen. Utskottet föreslår att riksdagen godkänner ett uttalande om villkoren för räntestödslån (*Utskottets förslag till uttalande 1*).

När förordningen bereds bör det ytterligare övervägas om inte en viss flexibilitet kan medges i amorteringsprogrammet för lån, om långivaren och låntagaren kommer överens om det och myndigheterna godkänner ett sådant avtal.

Andra iakttagelser

I 4 § 2 mom. i förslaget till lag om räntestödslån för hyresbostadslån och bostadsrättslån sägs att ett bostadslån kan godkännas som räntestödslån bara om avtalet gällande lånet har konkurrensutsatts.

Miljöutskottet anser det vara helt befogat att konkurrensutsätta lån. Men samtidigt menar det att det inte är förnuftigt att konkurrensutsätta

varje lån särskilt för sig. Lagen bör tolkas så att det är allmännyttiga samfunds och företags förfarande som konkurrensutsätts genom att den totala finansieringen utsätts för konkurrens till exempel en gång per år. Miljöministeriet bör vid behov utfärda närmare anvisningar om tolkning eller bestämmelser genom förordning.

Enligt motiveringen avser regeringen att utreda hur delägarbostadssystemet lämpligen kunde utvecklas så att det nya systemet kan tas i bruk samtidigt som de föreslagna lagarna träder i kraft. Utskottet vill lyfta fram detta uttalande i motiveringen och påskyndar utredningarna.

Uppföljning

Det är ytterst viktigt att regeringen ger akt på hur den aktuella lagstiftningen fungerar och att den vid behov vidtar åtgärder för att utveckla den. Utskottet föreslår att riksdagen godkänner ett förslag till uttalande också om uppföljningen (*Utskottets förslag till uttalande 2*).

Utskottets nya lagförslag

Genom den nya lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån upphävs lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån

(1205/1993). Med anledning av detta har utskottet uppmärksamgjorts på 3 § 3 mom. lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000), där det hänvisas till de lagar som föreslås bli upphävda. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor gäller till slutet av 2003 och därför bör hänvisningsbestämmelsen i 3 § 3 mom. kompletteras med en hänvisning också till den nya lagen.

Med stöd av det ovan sagda föreslår utskottet att också 3 § 3 mom. lagen om begränsning av användningen av indexvillkor ändras så att där hänvisas till den nya lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (*Utskottets nya lagförslag*).

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet vördsamt

att det första, andra och tredje lagförslaget godkänns utan ändringar

att ett nytt fjärde lagförslag godkänns (Utskottets nya lagförslag) och

att två uttalanden godkänns (Utskottets förslag till uttalanden).

Utskottets nya lagförslag

4.

Lag

om ändring av 3 § lagen om begränsning av användningen av indexvillkor

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 3 § 3 mom. lagen den 21 december 2000 om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000), som följer:

3 §

Bestämmelserna i 1 mom. tillämpas inte på andra entreprenadavtal om bostadsbyggande än

sådana i vilka det har överenskommits om ett byggnadsarbete som har godkänts för lån eller räntestöd enligt aravalagen (1189/1993), lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), la-

gen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/1993) lagen om räntestöd för bostadsrätts-
huslån (1205/1993), *lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån* (/) eller lagen om räntestöd för lån för bostadsaktie-

bolagshus (205/1996). Entreprenadtiden för ett byggnadsarbete av detta slag får vara kortare än vad som anges i 1 mom.

Denna lag träder i kraft den _____.

Utskottets förslag till uttalanden

1. Riksdagen förutsätter att räntestödet och villkoren för räntestödslån utformas på ett sådant sätt i förordningen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån att de med produktionen förknippade riskerna inte blir ett

hinder för byggande av räntestödsbostäder.

2. Riksdagen förutsätter att regeringen ger akt på hur lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån fungerar och vid behov vidtar åtgärder för att utveckla lagstiftningen.

Helsingfors den 17 maj 2001

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Tytti Isohookana-Asunmaa /cent
medl. Rakel Hiltunen /sd
Susanna Huovinen /sd
Marjukka Karttunen-Raiskio /saml
Riitta Korhonen /saml
Esko Kurvinen /saml
Hanna Markkula-Kivisilta /saml

Säde Tahvanainen /sd
Hannu Takkula /cent
Pia Viitanen /sd
ers. Janina Andersson /gröna
Raimo Mähönen /sd
Antti Rantakangas /cent
Sari Sarkomaa /saml
Matti Vanhanen /cent.

Sekreterare vid behandlingen i utskottet var

utskottsrådet Salme Kandolin.