

## Miljöutskottet

**Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus**

### INLEDNING

#### *Remiss*

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (RP 76/2016 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

#### *Sakkunniga*

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Ville Koponen, miljöministeriet
- konsultativ tjänsteman Armi Liinamaa, finansministeriet
- överdirektör Hannu Rossilahti, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- bostadsprogramchef Mari Randell, Helsingfors stad
- bostadschef Anne Savolainen, Esbo stad
- tf. chef för boendeärenden Tomi Henriksson, Vanda stad
- verkställande direktör Mika Savolainen, Avara Ab
- verkställande direktör Mika Karlsson, Kruunuasunnot Oy
- direktör Jukka Helminen, Kommunfinans Abp
- affärsområdesdirektör Tuula Entelä, Sato Abp
- verkställande direktör Kimmo Rönkä, Setlementtiasunnot Oy
- verkställande direktör Teija Ojankoski, VAV Asunnot Oy
- verkställande direktör Jani Nieminen, VVO-koncernen Abp
- verkställande direktör Markku Virkamäki, Servicestiftelsen för personer med utvecklingsstörning
- verkställande direktör Juha Kaakinen, Y-Säätiö
- verksamhetsledare Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjä ry - KOVA
- direktör Aija Tasa, RAKLI ry
- styrelseordförande Kalervo Haverinen, Finlands studieboendestäder rf
- jurist Esa Mustonen, TA-Yhtymä Oy
- jurist Jouni Herkama, Arbetspensionsförsäkrarna TELA rf
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- professor Matti Kortteinen, Helsingfors universitet
- Finlands Kommunförbund

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

- Finlands Fastighetsförbund rf.

### PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås det att det stiftas en lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus. Syftet med lagen är att öka finansieringsalternativen för statligt understödd produktion av hyresbostäder och att öka utbudet av bostäder med en skälig hyra i tillväxtcentra genom att ta i bruk en ny kortvarigare räntestödsmodell parallellt med det nuvarande 40-åriga räntestödssystemet. Propositionen baserar sig på regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering.

Med stöd av den föreslagna lagen kan det beviljas räntestöd med statliga medel och statsborgen för lån som tagits för att bygga hyreshus. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner ett sådant lån som räntestödslån om förutsättningarna i den föreslagna lagen uppfylls. De hus för vilka lån beviljats ska användas som hyresbostäder under räntestödslånets hela giltighetstid. Den skäliga hyran för bostäderna fastställs i beslutet om godkännande räntestödslånet, varefter hyrorna får höjas endast indexbaserat. Hyresgästerna väljs på sociala grunder under räntestödslånets giltighetstid, och överlåtelse av bostäderna regleras. Begränsningarna gäller i tio år, varefter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan kan förlänga tiden med tio år i sänder högst två gånger. Närmare bestämmelser om räntestödets belopp och betalningstid utfärdas genom förordning av statsrådet.

Räntestödslåntagare kan vara ett vanligt fastighetsaktiebolag vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut hyresbostäder som finansieras med räntestödslån, och som bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet och som med fog kan antas bedriva långsiktig uthyrning av bostäder. Också bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som ägs av ett sådant vanligt fastighetsaktiebolag kan vara låntagare. Den nya räntestödsmodellen innehåller inga sådana förutsättningar för allmännyttighet som begränsar låntagarens verksamhet. Ett bolag som bedriver uthyrningsverksamhet får dock inte betala sin ägare mer än en skälig avkastning av de hyresintäkter som inflyter av de bostäder som omfattas av begränsningarna. Närmare bestämmelser om nivån på en skälig avkastning utfärdas genom förordning av statsrådet. På grund av att betalningen av avkastningen är objektspecifik är utjämning av hyror mellan olika låneobjekt inte möjlig.

Propositionen hänför sig till den andra tilläggsbudgetpropositionen för 2016 och avses bli behandlad i samband med den. Lagen avses träda i kraft den 1 augusti 2016.

### UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

#### *Allmänt*

Syftet med lagförslaget är att öka finansieringsalternativen för statligt understödd produktion av hyresbostäder och att öka utbudet av bostäder med en skälig hyra i tillväxtcentra genom att ta i bruk en ny kortvarigare räntestödsmodell. Begränsningarna föreslås gälla i tio år. På ansökan kan giltighetstiden förlängas med tio år i sänder högst två gånger.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

Utskottet konstaterar att den föreslagna modellen bygger på regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering, enligt vilket målet är att öka produktionen av hyresbostäder genom att skapa en ny tio års mellanmodell som är öppen för alla genomförare som uppfyller stöd villkoren och förbinder sig till dem. Utskottet menar att den nya räntestödsmodellen är ett behövligt sätt att öka produktionen av hyresbostäder. Sammantaget anser utskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslaget, men med följande synpunkter och ändringsförslag.

### *Allmänt om främjandet av produktionen av hyresbostäder med en skälig hyra*

Det råder brist på bostäder till rimliga priser i tillväxtcentrumen och framför allt i Helsingforsområdet. Bristen på bostäder med en skälig hyresnivå håller särskilt i Helsingforsområdet på att bli ett hinder för en ökning av sysselsättningen, den ekonomiska tillväxten, näringslivets konkurrenskraft och utplaceringen av invandrare. En strukturell förändring som ökar efterfrågan på särskilt mindre bostäder är att antalet ensamboende har ökat markant. Därför finns det ett tydligt behov av att också bygga betydligt fler hyresbostäder med reglerad hyra i tillväxtcentrumen, särskilt i huvudstadsregionen.

Syftet med den föreslagna räntestödsmodellen är att öka finansieringsalternativen för statligt understödd produktion av hyresbostäder och att öka utbudet av bostäder med en skälig hyra i tillväxtcentra. Utskottet menar att den nya räntestödsmodellen behövs, men konstaterar att den dock har begränsade effekter för produktionen av hyresbostäder med en skälig hyra, eftersom begränsningstiden är kort och den förväntade hyresnivå högre än nivån enligt den nuvarande modellen med fyrtioårigt räntestöd. Enligt propositionen är målet att hyrorna för de bostäder som finansieras inom ramen för den nya stödmodellen ska placera sig någonstans mellan hyrorna för hyresbostäder som finansierats med de nuvarande fyrtioåriga räntestödslånen och hyrorna för fritt finansierade hyresbostäder. Beroende på objekt kommer initialhyran enligt ministeriets bedömning att vara 17—20 euro per kvadratmeter och månad. Hyran för hyresbostäder som byggs med det nuvarande fyrtioåriga räntestödslånet är 12—15 euro/m<sup>2</sup> och månad, och initialhyran enligt den nya modellen uppskattas således bli klart högre än så.

Sakkunniga har framfört att den nya räntestödsmodellen sannolikt inte har några väsentliga konsekvenser för den fritt finansierade produktionen, eftersom denna också annars är lönsam för närvarande. Modellen torde inte heller ha några konsekvenser för modellen med fyrtioårigt räntestöd, eftersom den för närvarande i huvudsak används för produktion av vanliga hyresbostäder av kommunala bolag som inte kommer producera hyresbostäder med hjälp av den nya stödmodellen.

Utskottet omfattar utredningsman Rossilahtis bedömning<sup>1</sup> att modellen med fyrtioårigt räntestöd inte längre fungerar på samma sätt som under de förhållanden som rådde då modellen infördes. För hyresgästernas del har det förändrade läget konkretiserats i form av stigande boendekostnader. I dag tas samtliga faktiska kostnader ut genom hyran, i och med att det inte finns någon statlig stödeffekt att tala om. Det finns inte heller någon inflation som skulle lätta upp lånebördan. Genom hyresutjämningen bekostas dessutom reparationer av gamla bostäder också av invånarna i

---

<sup>1</sup> Rapport om en ny räntestödsmodell: ”Uusi lyhyt korkotukimalli”, överdirektör Hannu Rossilahti, november 2015.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

nya hus. Det blir än svårare att täcka alla utgifter för hyreshusen via hyrorna, då lånekapital inte försvinner genom inflationen och staten på grund av den rådande låga räntenivån i praktiken inte står för ens en del av finansieringskostnaderna. Att amorteringarna av lånen är koncentrerade till slutet av låneperioden har medfört att endast en mycket liten del av lånet har amorterats vid det laget då huset är i behov av ombyggnad. Det har gjorts vissa justeringar av modellen, men däremot inte någon större översyn. Utskottet förutsätter att regeringen inleder åtgärder för en övergripande utveckling av modellen med fyrtioårigt räntestöd, så att villkoren för modellen blir sporrande. *(Utskottets förslag till uttalande 1)*

Utskottet hänvisar till sitt utlåtande om budgetpropositionen (MiUU 7/2016 rd) och uppprepar sin ståndpunkt att främjandet av produktionen av bostäder till skäligt pris på en allmän nivå kräver mångsidigt verkningsfulla åtgärder för att öka utbudet på bostäder och tomter enligt efterfrågan samt större effektivitet i planeringen av markanvändningen för att samordna trafikbehoven och boendet. Den föreslagna nya räntestödsmodellen behövs, men det krävs också åtgärder för att dämpa boendekostnaderna, för att svara mot behov i anslutning till befolkningens åldrande och specialgrupper och för att främja energieffektiviteten. Särskilt kraven på parkeringsplatser höjer, delvis i onödan, byggkostnaderna och boendekostnaderna samtidigt som antalet bilar och behovet av parkeringsplatser minskar åtminstone där det bor många studerande och där kollektivtrafiken är väl utbyggd. I syfte att dämpa byggkostnaderna bör kommunerna fördomsfritt pröva i synnerhet kraven på parkeringsplatser. En skälig hyresnivå kan inte nås om kostnaderna enbart för tomten och parkeringsplatserna höjer basnivån till det ohållbara. Framför allt ligger säkerställandet av ett tillräckligt utbud på tomter i kommunernas händer. Det måste finnas tillräckligt med planlagda tomter som lämpar sig för bostadsbyggande. För att försäkra sig om detta måste kommunerna skaffa den råmark som behövs och planera tomterna för varierande bostadsbehov. Utskottet vill framhålla att kommunerna skapar förutsättningarna för produktion och har en viktig roll inom bostadspolitiken.

### *Bedömning av modellen med tioårigt räntestöd*

Utskottet menar att den nya räntestödsmodellen behövs särskilt för att nya aktörer ska träda in på marknaden. I och med att den nya modellen medför ytterligare finansieringsalternativ kan den locka nya, mindre aktörer till bostadsmarknaden. En låntagare som efter tio år inte kan eller vill befria staten från fyllnadsborgensansvaret genom att förnya lånet kan fortsätta uthyrningen enligt principen om skälig hyra genom att hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA ansöka om förlängning med tio år i sänder högst två gånger. Den här flexibiliteten undanröjer särskilt i fråga om små aktörer riskerna med att medverka till produktionen av hyresbostäder med skäliga hyror. Tack vare flexibiliteten är det också möjligt att bostäderna hålls kvar inom den reglerade bostadsmarknaden längre.

Utskottet välkomnar också att den nya modellen kan leda till ökat kompletteringsbyggande. Räntestödslån ska också kunna beviljas för projekt för kompletteringsbyggande där det genom en ändring av byggnadens användningsändamål byggs nya hyresbostäder i existerande lokaler. Även skäliga kostnader för rivning av en gammal byggnad som är belägen på samma tomt kan inkluderas i totalkostnaderna, förutsatt att hyresnivån är skälig. Det nya räntestödslånet får inte beviljas för anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder, eftersom det är avsett uttryckligen för byggande av nya hyreshus.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

Utskottet anser att flexibiliteten är en central egenskap hos den föreslagna räntestödsmodellen. Modellen har tillräckligt med modifierbara låne- och stödvillkor som staten i olika konjunkturer kan justera i syfte att sporra till understödd produktion av hyresbostäder. Därigenom undanröjs också behovet av temporära, konjunkturbaserade stödmodeller. Ur ett statsfinansiellt perspektiv kan modellen anses kostnadseffektiv; ett minimalt statligt penningstöd genererar en maximal ekonomisk effekt i form av ökad produktion av hyresbostäder med skälig hyra i områden med stor efterfrågan.

Utskottet konstaterar att den nya räntestödsmodellen trots dess nya och flexibla egenskaper helt klart anknyter till social bostadsproduktion. Enligt villkoren för stödsystemet ska invånarna väljas på sociala grunder och ARA fastställa initialhyran utifrån självkostnadsprincipen, medan låntagaren får betala högst en skälig avkastning till sin ägare.

Den nya räntestödsmodellens kriterier för valet av hyresgäster är desamma som i modellen med fyrtioårigt räntestöd på den punkten att endast finska medborgare eller personer som kan jämföras med finska medborgare kan väljas. Förmögenhet eller behov av bostad provas dock inte, och modellen tillämpar endast en maximigräns för inkomsterna, dvs. 3 540 euro i månaden för en person. Utskottet konstaterar att inkomstgränsen ansetts nödvändig till följd av EU:s bestämmelser om statligt stöd, dvs. att statligt understödda bostäder ska tilldelas personer som inte kan skaffa sig en bostad på marknadsvillkor. Under sakkunnigutfrågningen bedömdes allmänt att inkomstgränsen är tillräckligt hög med avseende på målet att förebygga segregation, så bestämmelserna kan anses godtagbara.

Regeringen föreslår att närmare bestämmelser om beräkningen av räntan på ägarens självfinansieringsandel får utfärdas genom förordning av statsrådet. Enligt det förslag till förordning som ingår i propositionen får räntan uppgå till högst sex procent av den självfinansieringsandel som ägaren har placerat i projektet. Under sakkunnigutfrågningen bedömdes huruvida den begränsningen är skälig och begränsningens förhållande till det fyrtioåriga räntestödet, för vars del räntan nyligen sänktes från åtta till fyra procent. Utifrån sakkunnigutfrågningen bedömer utskottet att intresset för den nya räntestödsmodellen inte avgörs på basis av avkastningen på eget kapital, utan att det med avseende på den eftersträlvade kostnadsnivån och därigenom också hyresnivån är mer väsentligt hur tomtfrågan avgörs.

Hur väl räntestödsmodellen kommer fungera beror i hög grad på huruvida kommunerna överlåter lämpliga tomter till skäligt pris. Om kommunen överlåter eller hyr ut en tomt för byggande av ett hyreshus som finansieras med ett kortfristigt räntestödlån, kan överlåtelsen eller uthyrningen också enligt EU-rätten ske till ett lägre pris än marknadspriset för att säkerställa skäliga tomtkostnader. Skillnaden mellan marknadspriset och det lägre s.k. ARA-priset kan betraktas som ett stöd som anknyter till det kortfristiga räntestödet och som betalas för produktion av en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse, och där stödet beviljas av kommunen i stället för av ARA. Om ett sådant anknytande stöd beviljas, ska det enligt utskottet säkerställas att stödet inte sipprar ut i form av verksamhetsstöd till annan bostadsproduktion än social bostadsproduktion. Därför ska det i avtalet om tomtöverlåtelse eller i tomtleigoavtalet tas in ett villkor om att skillnaden mellan marknadspriset och ARA-priset ska betalas till kommunen efter det att den tid som lånet utgör räntestödslån upphört, eller om att tomtarrendet vid det skedet stiger så att det motsvarar marknadsarrendet.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

Utskottet understryker att man vid placeringen av bostäder som finansieras med räntestödslån måste ta hänsyn till målet att minska segregationen. Därför bör tomter anvisas i områden där det finns behov av att fästa uppmärksamhet vid invånarstrukturen. Utskottet känner oro över att ojämlikheten mellan olika befolkningsgrupper håller på att öka också i Finland och att den inom bostättningscentra uttryckligen ökar mellan olika områden. Trots att inkomstskillnaderna och de socioekonomiska skillnaderna inom befolkningen i genomsnitt ökat relativt måttligt, har skillnaderna mellan olika områden mångdubblats, vilket helt tydligt sammanhänger med att bostadsmarknaden i högre grad än tidigare utgör en selektiv struktur som styr människor i olika ställning till olika områden. Fenomenet att de sämre lottade samlas i vissa områden utgör en grogrund för strukturell arbetslöshet med alla dess kostnader.<sup>2</sup> Följderna kan bli svåra också för det offentliga servicesystemet, som ursprungligen byggdes upp för en relativt jämn områdesstruktur. Det finns alltså all anledning att fästa uppmärksamhet vid alla tillgängliga sätt att förebygga segregation.

De intentionsavtal som staten och kommunerna i tillväxtcentra i samråd har tagit fram har främjat tillgången på tomter och produktionen av hyresbostäder, men byggandet täcker ännu inte behov. Utskottet framhåller betydelsen av MBT-avtalen (markanvändning, boende och trafik) och ser det som viktigt att kommunerna själva aktivt arbetar för att öka utbudet av tomter och därigenom främjar bostadsproduktionen och en varierad invånarstruktur. Enligt statens och Helsingforsregionens nya MBT-avtal för 2016—2019 är målet att den statligt understödda produktionen av hyresbostäder med det vanliga fyrtioåriga räntestödet, produktionen av hyresbostäder för specialgrupper, produktionen av bostadsrättsbostäder och produktionen av hyresbostäder med det nya kortvariga räntestödet under avtalsperioden ska uppgå till cirka 30 procent av den totala bostadsproduktionen i huvudstadsregionen och till cirka 20 procent i kommunerna i KUUMA-regionen. Produktionen av hyresbostäder med det fyrtioåriga räntestödet ska i huvudstadsregionen uppgå till 20 procent och i KUUMA-kommunerna till 10 procent av den totala produktionen.

Enligt propositionen ska initialhyran fastställas av ARA på ett sätt som binder hyresvärden genom samma beslut genom vilket ARA godkänner lånet som räntestödslån. Hyran fastställs i enlighet med självkostnadsprincipen, dvs. av hyresgästerna får i hyra tas ut högst det belopp som behövs för finansieringen av hyresbostäderna och lokaler i anslutning till dem samt de utgifter som en god fastighetshållning kräver.

Enligt förslaget kan avsättningarna för reparationer i praktiken uppgå till högst cirka en euro per kvadratmeter och månad. Det föreslås att den godkända initialhyran varje år får justeras med högst den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med 1,5 procentenheter. Att hyresjusteringarna binds till levnadskostnadsindex motiveras i propositionen med behovet av att försäkra sig om att hyreshöjningarna hålls på en måttlig nivå och att låntagarens avkastning av uthyrningsverksamheten är skälig. Utskottet anser att det är motiverat med hänsyn till målet att hyrorna ska vara skäliga.

I den nya stödmodellen ska ett lån som godkänns som räntestödslån uppgå till minst 80 och högst 95 procent av projektets godkända byggkostnader. Den höga låneandelen kan bidra till ett brett spektrum av nya bostadsproducenter. Den bassjälvriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala ska enligt förordningen vara 2,5 procent. Om den årliga räntan för räntestödslå-

---

2 Kortteinen, Matti & Vaattovaara, Mari: Segregation aika. Yhteiskuntapolitiikka 2015-12-11, Vol. 80.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

net överstiger bassjälvriskandelen, betalas årligen i räntestöd 75 procent för den överstigande delen i högst tio år. Om ARA på ansökan förlänger räntestödslånetiden med tio år, betalas under den tiden årligen endast 25 procent i räntestöd. Under den sista möjliga förlängningen av räntestödslånetiden med tio år är statsborgen det enda stödelementet. Räntestöd betalas då alltså inte längre.

Enligt den föreslagna modellen ska lånet amorteras betydligt snabbare än enligt det nuvarande räntestödssystemet. Under de första tio åren ska 12,5 procent amorteras. Eftersom det till följd av kravet på skälig hyra inte är möjligt att amortera hela lånekapitalet under stödtiden måste objektet refinansieras efter att stöd- och begränsningstiden löpt ut.

Utskottet understryker slutligen att det är av högsta vikt att noggrant bevaka hur den nya räntestödsmodellen fungerar. Det är som tidigare sagts frågan inte bara om hur modellen i sig fungerar utan också om vilka indirekta effekter den eventuellt har på modellen med fyrtioårigt räntestöd. Miljöutskottet förutsätter att miljöministeriet före utgången av 2018 lämnar utskottet en utredning om hur räntestödsmodellen fungerar. (*Utskottets förslag till uttalande 2*)

Miljöministeriet har under utskottsbehandlingen föreslagit för miljöutskottet att bestämmelserna i 18 och 19 § i utkastet till förordning flyttas från förordningsnivå till lagnivå. Utskottet ser det som nödvändigt att höja författningsnivån, eftersom lagförslaget överhuvudtaget inte innehåller några bestämmelser om arrende av mark eller försäkring av ett objekt för räntestödslån och inte heller om att närmare bestämmelser om dessa frågor ska utfärdas genom förordning av statsrådet. Utskottet föreslår att de tekniska ändringarna med avseende på höjningen av författningsnivån görs på det sätt som föreslås i detaljmotiveringen.

## DETALJMOTIVERING

**7 §. Räntestödslånets allmänna villkor.** Utskottet föreslår att det till paragrafen fogas ett nytt 2 mom., enligt vilket objektet för ett räntestödslån ska vara tillräckligt försäkrat under hela den tid som lånet utgör räntestödslån. Motsvarande bestämmelse finns i det utkast till förordning som ingår i propositionen, men utskottet ser det som motiverat att lyfta upp försäkringsplikten till lagnivå. Följaktligen blir 2 mom. i propositionen i stället 3 mom.

**29 §. Avtal om arrende av mark. (Ny)** Utskottet föreslår att en bestämmelse som motsvarar 18 § om avtal om arrende av mark i det utkast till förordning som ingår i propositionen fogas till lagen som ny 29 §. Enligt bestämmelsen ska arrenderätten kunna överlåtas till tredje man utan att markägaren hörs, om räntestödslånets objekt är beläget på arrendemark. Dessutom ska arrendavtalet förbjuda uppsägning av avtalet under den tid som begränsningarna för användning och överlåtelse gäller, och avtalet ska vara i kraft fem år längre än den tid som lånet utgör räntestödslån. Utskottet ser det som motiverat att dessa bestämmelser tas in i lag i stället för i förordning.

**30 (29) §.** Paragrafens nummer ändras till följd av att den nya 29 § fogas till lagen.

**31 (30) §.** Paragrafens nummer ändras av samma skäl som ovan.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

*Riksdagen godkänner lagförslaget i proposition RP 76/2016 rd med ändringar. (Utskottets ändringsförslag)*

*Riksdagen godkänner två uttalanden. (Utskottets förslag till uttalanden)*

### *Utskottets ändringsförslag*

## Lag

### om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

#### 1 kap.

#### Allmänna bestämmelser

#### 1 §

#### *Tillämpningsområde*

Med statliga medel kan räntestöd betalas och statsborgen beviljas för lån som beviljats av kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) för nybyggnad av hyreshus (*räntestödslån*) så som föreskrivs i denna lag. I denna lag avses med nybyggnad också det att användningsändamålet för en annan byggnad än en bostadsbyggnad, eller en betydande del av en sådan byggnad, ändras så att den används som hyresbostad.

Räntestöd betalas inte med stöd av denna lag om räntestöd för samma ändamål betalas till låntagaren med stöd av någon annan lag eller om låntagaren har beviljats lån för samma ändamål med medel från statens bostadsfond eller med andra statliga medel.

#### 2 §

#### *Syfte*

Syftet med räntestödet är att inom områden där det finns en långsiktig efterfrågan på hyresbostäder öka produktionen av hyresbostäder som har en skälig hyra och är avsedda för hyresgäster som väljs på sociala grunder.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

### 3 §

#### *Fullmakt att godkänna räntestödslån*

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

Statsrådet kan fastställa regionala och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Räntestödet ska inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

### 4 §

#### *Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån*

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov.

Räntestödshyresbostäderna ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med hänsyn till boendemiljön, och bygg- och boendekostnaderna ska vara skäligen. Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Som räntestödslån kan godkännas endast lån vars avtal konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Bestämmelser om skyldigheten för en upphandlingsenhet enligt lagen om offentlig upphandling (348/2007) att konkurrensutsätta en upphandling finns i nämnda lag.

### 5 §

#### *Räntestödslåntagare*

Ett lån kan godkännas som räntestödslån när låntagaren är ett aktiebolag som Finansierings- och forskningscentralen för boendet godkänner som räntestödslåntagare och

1) bolagets enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut hyresbostäder som avses i denna lag,

2) som med fog kan anses bedriva långsiktig uthyrning av bostäder och

3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet.

Som låntagare för ett räntestödslån kan godkännas också ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag vars aktier ägs av ett bolag som avses i 1 mom., som bedriver uthyrningsverksamhet av de bostäder som ägs av låntagarbolaget på basis av den besittningsrätt till lokalerna som anknyter till äganderätten till aktier i låntagarbolaget.

En fysisk person får inte äga räntestödslåntagaren.

### 6 §

#### *Räntestödslånets storlek*

Räntestödslånet får uppgå till minst 80 och högst 95 procent av objektets godkända byggkostnader. Som byggkostnader kan godtas också skäligen kostnader för anskaffning av tomt och kom-

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

munaltekniskt istandsättande av tomten, samt skäligen kostnader för rivning av en byggnad som finns på byggsplatsen för huset, om objektets räntenivå förblir skälig.

Närmare bestämmelser om låneandelen och om storleken av de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 7 §

#### *Räntestödslånets allmänna villkor*

Den ränta som lånebeviljaren tar ut för ett räntestödslån får vara högst så stor som den ränta som vid respektive tidpunkt allmänt tillämpas på lån med motsvarande risker och villkor. De övriga lånekostnader som lånebeviljaren tar ut får vara av en sådan natur och högst så stora som de kostnader som vid respektive tidpunkt allmänt tas ut för motsvarande lån.

Objektet för ett räntestödslån ska vara tillräckligt försäkrat under den tid som lånet utgör räntestödslån.

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

### 8 §

#### *Godkännande av räntestödslån*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av ett lån som räntestödslån. Före beslutet ska centralen höra den kommun där hyreshuset är beläget.

En förutsättning för godkännande som räntestödslån är att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner byggplanerna och byggnadskostnaderna. Om arbetet inletts innan planerna och kostnaderna godkänts, kan lånet endast av särskilda skäl godkännas som räntestödslån.

Amorteringsplanen, räntan eller de andra lånevillkoren för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden om det finns en grundad anledning till ändringen och Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner ändringen.

### 9 §

#### *Räntestöd*

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Bestämmelser om räntestödets belopp och betalningstid utfärdas genom förordning av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren befullmäktigat.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

### 2 kap.

#### Begränsning av användning och överlåtelse

##### 10 §

###### *Bostadsbruk och hyresgäster*

Bostäderna i ett hyreshus för vars byggande räntestödslån beviljats ska användas som hyresbostäder.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare med hushåll. I denna lag jämföras med finsk medborgare den som

1) har en uppehållsrätt som registrerats enligt 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett uppehållskort,

2) har beviljats ett sådant uppehållstillstånd enligt utlänningslagen som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

##### 11 §

###### *Grunderna för val av hyresgäster*

Valet av hyresgäster för räntestödshyresbostäder grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Bostäderna anvisas hushåll med små och medelstora inkomster som är i behov av hyresbostad, och samtidigt eftersträvas en mångsidig boendestruktur i huset och ett i socialt hänseende välbalanserat bostadsområde. Hyresgästerna ska väljas med hänsyn till hushålllets inkomster.

Det ska offentligt meddelas att bostäderna kan sökas.

Vid valet av hyresgäster kan undantag i enskilda fall göras från vad som föreskrivs i 1 och 2 mom., om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbostads-situationen på orten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur. Undantaget får inte väsentligt försvåra möjligheterna att få en bostad för de sökande som avses i 1 mom.

Närmare bestämmelser om inkomstgränser för de hushåll som ansöker om hyresbostad och om andra grunder för valet av hyresgäster samt om avvikelser från grunderna för valet av hyresgäster får utfärdas genom förordning av statsrådet.

##### 12 §

###### *Ändring av användningsändamålet*

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett ringa antal bostäder.

Kommunen ska innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska inställas. Räntestödet dras inte in om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för hyresgästerna

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för hyresgästerna.

### 13 §

#### *Bestämmande av hyra*

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet som finansieras genom räntestödslån tas ut ett skäligt belopp som fastställs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i beslutet om att lånet godkänns som räntestödslån (*initialhyra*).

I initialhyran kan inkluderas poster som behövs för utgifter för finansiering av hyresbostäderna och lokaler i anslutning till dem, samt för de utgifter som en god fastighetshållning kräver. Sådana är utgifter som orsakas av

- 1) lån för byggande av ett hus,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,
- 3) en skälig avsättning för åtgärder och ombyggnad enligt 2 punkten, genom vilka fastigheten eller byggnaden samt bostäderna görs förenliga med sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
- 4) uthyrning och förvaltning av bostäder,
- 5) låntagarens ränta på den självfinansieringsandel som aktieägaren placerat i objektet, när en självfinansieringsandel behövs utöver räntestödslånet för finansiering av husets godtagbara byggkostnader,
- 6) sådana lagbestämda skyldigheter för låntagaren som inte följer av att låntagaren har brutit mot denna eller någon annan lag,
- 7) andra motsvarande godtagbara orsaker.

Initialhyran får justeras årligen på basis av ändringar i ett index som beskriver utvecklingen hos priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om den ovan avsedda justeringen av initialhyran. Genom förordning av statsrådet får närmare föreskrifter dessutom utfärdas om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 2 mom. 3 punkten,
- 2) beräkningsrunden och maximibeloppet för sådan ränta på självfinansieringsandelen som avses i 2 mom. 5 punkten,
- 3) andra omständigheter som anknyter till fastställandet av hyran.

Bestämmelser om hyran finns i övrigt i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

### 14 §

#### *Betalning av avkastning*

Låntagaren, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, ett bolag som äger låntagaren, får med avkastningen av sin hyresverksamhet med räntestödsbostäder till sin ägare betala högst en skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i objektet som en självfinansieringsandel. Den skäliga avkastningens storlek fastställs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i beslutet om att lånet godkänns som räntestödslån, och ska motsvara det belopp som enligt 13 § 2 mom. 5 punkten tagits ut i hyresgästernas hyra. Närmare bestämmelser om beräkningsgrunden för avkastningen och om avkastningens maximibelopp utfärdas genom förordning av statsrådet.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

### 15 §

#### *Överlåtelse av bostäder samt av aktier i låntagarbolaget*

Ett räntestödshyreshus får överlåtas endast till en sådan av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån. Aktierna i ett låntagarebolag eller i ett bolag som äger låntagarbolaget, om låntagarbolaget är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, får överlåtas endast till en sådan av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som motsvarar överlåtaren. Låntagaren ska på förhand underrätta centralen om överlåtelsen av huset eller aktierna. I överlåtelseavtalet ska finnas ett omnämnande av hur användningen och överlåtelse av hyresbostäderna har begränsats.

Egendomen får dessutom säljas på exekutiv väg så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller i enlighet med vad som i ett pantsättningsavtal bestäms om en pantsatt aktie.

Annan överlåtelse är ogiltig.

### 16 §

#### *Anteckning om begränsning*

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller aktier i räntestödshyreshus eller i låntagaren samt den dag begränsningarna upphör ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevens och aktieboken.

### 17 §

#### *Begränsningstid för användning och överlåtelse*

De begränsningar i detta kapitel som gäller användning av räntestödshyresbostäder samt överlåtelse av räntestödshyreshus, en låntagares aktier och aktier i ett bolag som äger låntagaren upphör tio år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. Begränsningarna tillämpas oberoende av om lånet återbetalas i förtid.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan förlänga den tid som lånet utgör räntestödslån med tio år i sänder högst två gånger, om låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. När den tid som lånet utgör räntestödslån förlängs, förlängs den i 1 mom. avsedda begränsningstiden på motsvarande sätt som lånetiden. När centralen förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån, ska centralen på nytt i enlighet med 13 § fastställa de poster som inkluderas i det lånefinansierade objektets hyror.

Om ett bolag som avses i 5 § 1 mom. äger flera lånefinansierade objekt eller ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag som fått räntestödslån, och någon av dessa befrias från begränsningarna, ska bolagen föra en skild bokföring över uthyrningen av hyresbostäder som avses i denna lag och över bolagets övriga funktioner.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

### 18 §

#### *Befrielse från begränsningar*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt detta kapitel, om låntagaren har ekonomiska svårigheter eller om det finns någon annan särskild orsak till befrielse. En förutsättning för detta är att det av det lån som godkännts som räntestödslån återbetalas en andel som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningar, eller att lånebeviljaren befriar staten från den borgensansvar enligt 20 § som gäller den andelen av lånet.

### 19 §

#### *När en bestämmelse i bolagsordningen är utan verkan*

En sådan bestämmelse i bolagsordningen för ett låntagaraktiebolag som gäller bolagets, en aktieägares eller någon annan persons förköps- eller lösningsrätt är utan verkan till dess att bestämmelserna om överlåtelse i 15 § har upphört att gälla.

### 3 kap.

#### **Statsborgen**

### 20 §

#### *Statens ansvar*

Staten ansvarar gentemot lånebeviljaren för de slutliga förluster av räntestödslånets kapital och räntor som beror på gäldenärens insolvens till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte räcker till för att täcka de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som förfallit men inte betalats och som har förfallit inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som avses i 17 §, samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Om låntagaren inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som avses i 17 § i stället för ett räntestödslån tar ett nytt lån som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner som räntestödslån, räknas statens ansvar från den dag då det ursprungliga lånet godkändes som räntestödslån.

### 21 §

#### *Säkerhet för räntestödslån*

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan säkerhet som centralen godkänner.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

Säkerheten för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner den nya säkerheten.

### 22 §

#### *Lånebeviljarens skyldigheter*

För att statens ansvar ska gälla krävs det att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och säkerheterna för lånet i enlighet med denna lag och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den, samt med iakttagande av god banksed. Under den tid som statens ansvar gäller är lånebeviljaren också skyldig att enligt Statskontorets föreskrifter underrätta kontoret om försenade lånebetalningar.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta Statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet realiserar på exekutiv väg eller i ett konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

### 23 §

#### *Betalning av gottgörelse*

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 20 § när den slutliga förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren efter det att gottgörelsen har betalats, hos låntagaren kan driva in sådana utestående amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren redovisa de in-drivna medlen till Statskontoret.

Statskontoret kan hos låntagaren driva in de gottgörelser som kontoret har betalt till lånebeviljaren samt hos låntagaren ta ut en årlig ränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) på den gottgörelse som statskontoret har betalt. Anteckning om detta ska göras i skuldebrevet.

Gottgörelse för förlusterna kan lämnas obetald eller beloppet av gottgörelsen kan sänkas, om denna lag eller de bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller god banksed inte har iakttagits vid beviljandet eller skötseln av räntestödslånet eller vid skötseln av säkerheten för lånet.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

### 4 kap.

#### Särskilda bestämmelser

#### 24 §

##### *Tillsyn*

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka att denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs. Myndigheterna har oberoende av sekretessbestämmelserna rätt att få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. De bolag som avses i 5 § är skyldiga att på anmodan lämna in behövliga handlingar för granskning hos övervakaren.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar att bestämmelserna i 13 och 14 § iakttas. Låntagaren ska på förhand meddela centralen om omständigheter som kan inverka på iakttagandet av de bestämmelser som avses i detta moment. Centralen utövar också allmän styrning av kommunerna och låntagarna.

Kommunen övervakar att grunderna för urval av hyresgäster följs. Lånebeviljaren övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Närmare bestämmelser om övervakningen av valet av hyresgäster, fastställandet av hyra och justering av hyran samt om betalningen av avkastning får utfärdas genom förordning av statsrådet.

#### 25 §

##### *Påföljdsavgift*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra ett bolag som avses i 5 § en påföljdsavgift, om bolaget

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

2) har använt räntestödslånet för något annat ändamål än vad som avses i denna lag,

3) har handlat i strid med bestämmelserna i 10—14 § eller med bestämmelser som utfärdats med stöd av dem,

4) har gett centralen eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller har vägrat att ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 24 §.

Påföljdsavgiften uppgår till en procent av räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat på det sätt som avses i 1 mom. eller bolaget inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 4 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i 15 § en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelse tidpunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 1 mom., dock inom tio år efter det att det felaktiga handlandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som redovisar den till statens bostadsfond.

### 26 §

#### *Räntestödets upphörande*

Om ett räntestödslån återbetalas, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag lånet återbetalas. Betalningen av räntestöd upphör också om låntagaren i enlighet med 18 § beviljas befrielse från begränsningarna enligt 2 kap.

### 27 §

#### *Inställande av betalningen av räntestöd*

Om ett bolag som avses i 5 § handlat på ett sätt som avses i 25 § 1 mom. och om förfarandet som strider mot bestämmelserna inte är obetydligt, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till statens bostadsfond betala det räntestöd som staten har betalat för lånet.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

### 28 §

#### *Borgensavgift*

Om betalningen av räntestöd upphör med stöd av 26 § eller inställs med stöd av 27 § men räntestödslånet inte återbetalas, ska låntagaren betala en borgensavgift för statsborgen som beräknas på det utestående lånekapitalet. Borgensavgiften uppgår till en procent per år av det utestående lånekapitalet.

På ansökan kan Statskontoret av särskilda skäl och på de villkor som det bestämmer besluta att borgensavgiften inte tas ut eller sänka avgiften från det som föreskrivs i 1 mom.

Borgensavgifterna betalas till statens bostadsfond.

### 29 § (Ny)

#### *Avtal om arrende av mark*

Om räntestödslånets objekt är beläget på arrendemark, ska arrenderätten kunna överlåtas till tredje man utan att markägaren hörs.

## Betänkande MiUB 9/2016 rd

Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om uppsägning av avtalet under den tid för användnings- och överlåtelsebegränsning som avses i 17 § 1 mom. har förbjudits i arrendeavtalet och den återstående arrendetiden är minst 15 år. Om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och i enlighet med 17 § 2 mom. förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån, ska arrendeavtalet vara i kraft fem år längre än den tid som lånet utgör räntestödslån.

### 30 §

#### *Ändringssökande*

En sökande får begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003). Omprövning av ett beslut som meddelats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

I ett beslut som har meddelats med anledning av en begäran om omprövning får ändring sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen så som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996). I ett beslut med anledning av en begäran om omprövning i ett ärende som gäller val eller godkännande av hyresgäster samt i beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 §, 13 § 1 och 2 mom., 14 § eller 17 § 2 mom. får ändring dock inte sökas genom besvär.

I ett beslut av förvaltningsdomstolen i ett ärende enligt 12 § som gäller inställande av betalning av räntestöd samt i ärenden som avses i 25 och 27 § får ändring sökas genom besvär så som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. I andra beslut av förvaltningsdomstolen får ändring sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

### 31 §

#### *Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 20 .

---

#### ***Utskottets förslag till uttalanden***

1. *Riksdagen förutsätter att regeringen inleder åtgärder för en övergripande utveckling av modellen med fyrtioårigt räntestöd, så att villkoren för modellen blir sporrande.*
2. *Riksdagen förutsätter att miljöministeriet före utgången av 2018 lämnar utskottet en utredning om hur räntestödsmodellerna fungerar.*

Helsingfors 7.6.2016

## **Betänkande MiUB 9/2016 rd**

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Satu Hassi gröna  
vice ordförande Silvia Modig vänst  
medlem Tiina Elovaara saf  
medlem Pauli Kiuru saml  
medlem Hanna Kosonen cent (delvis)  
medlem Rami Lehto saf  
medlem Eeva-Maria Maijala cent  
medlem Kai Mykkänen saml  
medlem Martti Mölsä saf  
medlem Nasima Razmyar sd  
medlem Saara-Sofia Sirén saml  
medlem Katja Taimela sd  
medlem Ari Torniainen cent  
medlem Mirja Vehkaperä cent.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.

## **Betänkande MiUB 9/2016 rd**

### **Reservation 1**

#### **Reservation 1**

#### **Motivering**

Finland är ett stort land också i ett bostadspolitiskt perspektiv. I takt med att landet urbaniseras möter de regioner som töms på människor nya problem i form av sjunkande bostadspriser, minskad efterfrågan och eftersatt underhåll. I städerna och framför allt i huvudstadsregionen råder en allt värre brist på bostäder med skälig hyra, dvs. bostäder som också låginkomsttagare har råd med. Boendekostnaderna stiger oberoende av om man bor i ägarbostad eller i hyrd bostad. Ett av regeringens spetsprojekt är att öka bostadsproduktionen. I anslutning till det har regeringen lämnat en proposition till riksdagen med förslag till lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (RP 76/2016 rd). Syftet med lagen är att öka produktionen av hyresbostäder med en skälig hyra, men propositionens innehåll och form stöder inte syftet.

I huvudstadsregionen råder ingen brist på hyresbostäder, utan på sådana hyresbostäder som folk har råd att bo i. Medelhyran för samtliga hyresbostäder i huvudstadsregionen är 15,33 euro/m<sup>2</sup>. Medelhyran för fritt finansierade hyresbostäder i huvudstadsregionen är 17,77 euro/m<sup>2</sup> och för ARA-bostäder 12,57 euro/m<sup>2</sup>. I propositionsmotiven sägs att medelhyran för bostäder som finansierats med kortvarigt räntestöd ska ligga mellan 17 och 20 euro/m<sup>2</sup>, alltså till och med högre än för fritt finansierade bostäder. Varför ska statens bostadsfond stödja produktion av bostäder med en hyra som ligger nära eller till och med överskrider hyran för fritt finansierade bostäder?

Enligt propositionen ska begränsningarna för bostäder producerade med kortvarigt räntestöd gälla i tio år. På ansökan av ägaren kan tiden förlängas två gånger så att den sammanlagda begränsningstiden är högst trettio år. Tio år är en kort begränsningstid för bostäder som byggts med statligt stöd. Modellen möjliggör att bostäderna säljs direkt efter att begränsningstiden löpt ut, varvid byggherren för sin egen räkning maximerar nyttan av räntestödet och tomten, som erhållits till ARA-pris.

Kommunerna kan genom sin tomtpolitik främja eller hindra produktionen av bostäder med skälig hyra. Kommunerna bör överlåta förmånligare tomter till dem som producerar bostäder som omfattas av långa begränsningstider än till aktörer som har för avsikt att tillämpa marknadshyror. Bostäder som byggs med kortvarigt räntestöd bör inte räknas in i produktionsmålen för ARA-bostäder och priset för tomter som överlåts för sådana projekt bör vara högre än för tomter avsedda för produktion med långvarigt räntestöd.

För bostäder med kortvarigt räntestöd föreslås självriskräntan vara 2,3 procent och avkastningen på eget kapital 6 procent. Det är bättre villkor än för det fyrtioåriga räntestödet. Varför föreslår staten så frikostiga villkor för produktion som är i begränsad hyresanvändning endast en kort tid?

De höga boendekostnaderna betalas av samhället med skattemedel i form av bostadsstöd. Om medelhyran i det kommunstyrda bolaget Helsingfors stads bostäder Ab är 11,2 euro/m<sup>2</sup> och hyresnivån enligt den nu föreslagna modellen är närmare 20 euro/m<sup>2</sup>, kan man med fog fråga sig varför regeringen så rundhänt vill stödja en produktion som i många avseenden blir dyr för samhället. De höga hyreskostnaderna betalas i praktiken genom ökande kostnader för bostadsstöd.

## **Betänkande MiUB 9/2016 rd**

### **Reservation 1**

Propositionen avhjälpas inte ett av de största problemen i huvudstadsregionen och andra tillväxtcentra, dvs. bristen på bostäder med skälig hyra. I stället erbjuder den byggherrarna en chans till lönsamma affärer med stöd av samhället. Den nya räntestödsmodellen har framför allt tagits fram med tanke på bostadsplaceringarnas behov, inte för att öka produktionen av hyresbostäder med skälig hyra. Det är inte ett rättvist bruk av skattemedel. Att till exempel samla in avsättningar för reparationer för bostäder som är i hyresbruk endast tio år är att skoja sig på hyresgästernas bekostnad. Det är oklart vad som händer med avsättningarna för reparationer, om bostäderna säljs efter att begränsningstiden löpt ut. I en tid då det skärs ned på allt måste vi vara allt strängare med att de offentliga stöden går till rätt adress och att stöden sänker, inte höjer, boendekostnaderna.

Byggekongjunkturen har vänt och det finns inget behov av ett kortvarigt räntestöd ens som konjunkturpolitiskt medel för att stimulera bostadsproduktionen. Det väcker dessutom förundran att det kortvariga räntestödet är avsett som ett permanent verktyg i stället för ett tidsbestämt.

Det kortvariga räntestödet riskerar att göra det fyrtioåriga räntestödet oattraktivt på grund av det stödets mindre konkurrenskraftiga villkor. Bostäder som byggts med långvarigt räntestöd är länge eller rentav för evigt tillgängliga för hyresbruk, särskilt om ägaren är ett allmännyttigt bolag. Här är det statliga stödet verkligen ändamålsenligt. Stödet går inte direkt till byggherren utan kommer hyresgästen till nytta i form av lägre hyra. Villkoren för det långvariga räntestödet måste skyndsamt förbättras och regeringen måste omedelbart bereda lagändringar som syftar till att villkoren blir permanent konkurrenskraftiga. Självriskräntan i den långvariga räntestödsmodellen är i dag 3,4 procent. I den nu föreslagna räntestödsmodellen kommer självriskräntan enligt utkastet till förordning att vara 2,5 procent. Det avviker betydligt från tidigare praxis, där stödvillkoren i anslutning till långvariga och strängare begränsningar har varit bättre än för den kortvariga modellen.

Regeringen måste omedelbart börja åtgärda villkoren för det långvariga räntestödet så att de permanent är attraktiva för byggherrarna. Självriskräntorna för räntestödslån måste sättas på en konkurrenskraftig nivå, de bör alltid följa förändringarna i räntenivån (t.ex. genom att de binds vid den av finansministeriet årligen fastställda grundräntan) och dessutom bör ett tak för självriskräntan fastställas. Räntestödets längd bör förlängas (i dag 23 av 40 år) så att det gäller under hela lånetiden och stödets storlek bör vara konstant under hela lånetiden. Amorteringsplanerna för räntestödslån är kraftigt regressiva, vilket bör motverkas. Det är bra att utskottet i sitt betänkande föreslår uttalanden som syftar till att åtgärda villkoren och till att regeringen ska bevaka hur räntestödsmodellerna fungerar. Uttalandena är ytterst välkomna men eliminerar inte de påtalade problemen i lagförslaget.

På dessa grunder anser vi att propositionen med förslag till lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus inte uppfyller de krav som ställts på den i fråga om att öka produktionen av hyresbostäder med skälig hyra. Tvärtom minskar propositionen attraktionskraften hos det långvariga räntestödet, som genuint ökar produktionen av bostäder med skälig hyra, och gör det därigenom dyrare att bo på hyra. Det bör påpekas att tusentals ARA-bostäder varje år befrias från ARA-begränsningarna. Om de inte ersätts med ny produktion till ett genuint skäligt pris, blir låginkomsttagarnas ställning på hyresmarknaden sämre och sämre för varje år.

**Betänkande MiUB 9/2016 rd**  
**Reservation 1**

***Förslag***

Vi föreslår

*att lagförslaget förkastas.*

Helsingfors 7.6.2016

Katja Taimela sd  
Nasima Razmyar sd  
Silvia Modig vänst

## Betänkande MiUB 9/2016 rd Reservation 2

### Reservation 2

#### Motivering

Regeringen föreslår ett nytt, tioårigt räntestöd för byggande av hyreshus i syfte att öka produktionen av hyresbostäder med skälig hyra. Den nya modellen är på varje punkt förmånligare för byggherren än den nuvarande modellen med fyrtioårigt räntestöd; begränsningstiden är kortare, självriskräntan lägre och den tillåtna avkastningen på eget kapital högre. Byggherren behöver inte heller vara en allmännyttig organisation. Enligt uppskattningar som meddelats utskottet kommer hyresnivån i modellen med tioårigt räntestöd att ligga klart högre än i modellen med fyrtioårigt stöd; i praktiken mycket nära marknadshyra. Tanken att modellen med tioårigt stöd skulle sänka hyresnivån bygger på bedömningen att förslaget leder till att det byggs mer hyresbostäder än i dag, vilket skulle sänka marknadshyra.

Modellen med fyrtioårigt räntestöd har blivit mindre attraktiv eftersom inflationen är låg och inte minskar lånekapitalet. När räntenivån är låg saknar det statliga räntestödet betydelse. Ett viktigare element i stödformen är då i stället statsborgen. Det finns risk för att den tioåriga modellen, som är mer lönsam för byggherren, undantränger modellen med fyrtioårigt stöd, vilket skulle leda till stigande hyror för nya bostäder.

I en tid av låg räntenivå bygger fördelarna med att bygga med räntestöd på att byggherrarna får tomten av kommunen till ett ARA-pris som understiger marknadsarrendet. Om modellen med tioårigt räntestöd godkänns, är risken stor för att det särskilt i attraktiva områden i de växande stadsregionerna där tomtvärdet stiger snabbt byggs ARA-hyresbostäder på tomter med ett förmånligt ARA-pris. Objekten kan efter tio eller tjugo år befrias från begränsningarna. Det vore bättre att producera hyresbostäder enligt modellen med fyrtioårigt räntestöd, eftersom modellen är mer förmånlig för hyresgästerna och bostäderna då används för socialt boende en längre tid. Hyresbostäder som byggs enligt den nya modellen kan efter begränsningstiden på tio år omvandlas till hyresbostäder med marknadshyra eller säljas som ägarbostäder. Den prisnedsättning som möjliggjorts av den förmånliga tomten genererar då inte hyresbostäder med skälig hyra utan nyttan tillfaller i stället byggherren.

#### Förslag

Jag föreslår

*att riksdagen godkänner ett uttalande. (Reservationens förslag till uttalande)*

*Riksdagen förutsätter att regeringen kompletterar lagen med villkoret att skillnaden mellan marknadspriset och ARA-priset för en tomt ska betalas till kommunen efter det att den tid som lånet utgör räntestödslån upphört eller att tomtarrendet vid det skedet stiger så att det motsvarar marknadsarrendet.*

**Betänkande MiUB 9/2016 rd**  
**Reservation 2**

Helsingfors 7.6.2016

Satu Hassi gröna