

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån, lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund samt 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån, lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund och aravabegränsningslagen ändras. Syftet med propositionen är att främja sanering av ekonomin i samfund som äger bostäder som finansierats med statligt stöd och att förebygga ekonomiska svårigheter i samfunden. Syftet är också att förebygga att statens ekonomiska risker realiserar.

Det föreslås att lagarna ändras så att förutsättningarna för att bevilja ekonomiskt stöd till samfund som äger bostäder som finansierats med statligt stöd blir smidigare och enhetligare. Förutsättningarna för att ändra lånevillkoren och bevilja saneringsunderstöd och rivningsackord ändras så att det inte i fortsättningen ska krävas att ett samfund har betydande ekonomiska svårigheter för att det ska beviljas stödåtgärder. Enligt förslaget ska stödåtgärder kunna beviljas redan då det är sannolikt att samfundet drabbas av ekonomiska svårigheter. Dessutom föreslås det att aravabegränsningslagen ändras så att maximibeloppen för rivnings- och begränsningsackord höjs.

Syftet är också att göra räntorna på aravalån med hög ränta skäligare. De ändringar som gäller räntor på aravalån sätts i kraft genom en förordning av statsrådet. Propositionen syftar dessutom till att förenkla villkoren för rivningsbidrag som beviljas till statsunderstödda hyreshus. Bestämmelserna om villkoren för beviljande av rivningsbidrag finns i statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyreshus.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2019.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	4
1 NULÄGE	4
1.1 Lagstiftning och praxis.....	4
Bostäder som finansierats med aravalån	4
Hyresbostäder för vilka beviljats aravalån i områden utanför tillväxtcentrum	4
Lånevillkoren för aravalån och räntorna på aravalån	5
Ändring av lånevillkor	5
Saneringsunderstöd	6
Begränsnings- och rivningsackord	7
Rivningsbidrag	8
1.2 Bedömning av nuläget	9
Stödåtgärder till hyreshussamfund som äger ARA-bostäder	9
Rivnings- och begränsningsackord	10
Lånevillkoren för aravalån och räntorna på aravalån	11
2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	11
2.1 Målsättning	11
2.2 De viktigaste förslagen.....	12
3 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	13
3.1 Ekonomiska konsekvenser.....	13
Konsekvenser för den offentliga ekonomin	13
Konsekvenser för hyres- och bostadsrättshussamfund.....	14
Konsekvenser för de boende	15
3.2 Konsekvenser för myndigheterna	15
3.3 Samhälleliga konsekvenser	15
4 BEREDNINGEN AV ÄRENDET	15
DETALJMOTIVERING	17
1 LAGFÖRSLAG	17
1.1 Lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån.....	17
1.2 Lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund	18
1.3 Aravabegränsningslagen	19
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	20
2.1 Ändring av villkoren för rivningsbidrag	20
2.2 Jämkning av ränta på aravalån med hög ränta	21
3 IKRAFTTRÄDANDE	22
4 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING	22
LAGFÖRSLAG	23
1. Lag om ändring av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån	23
2. Lag om ändring av lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund	25
3. Lag om ändring av 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen	27
BILAGOR.....	29
PARALLELLTEXT	29
1. Lag om ändring av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån	29

RP 208/2018 rd

2. Lag om ändring av lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund	32
3. Lag om ändring av 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen	34
FÖRORDNINGSUTKAST	37
Statrådets förordning om ändring av 2 § i statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyreshus.....	37
Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om den högsta räntan för vissa statliga bostadslån.....	38

ALLMÄN MOTIVERING

1 Nuläge

1.1 Lagstiftning och praxis

Bostäder som finansierats med aravalån

Staten har understött byggandet av hyres- och bostadsrättsbostäder med aravalån. Lånen har beviljats med stöd av aravalagen (1189/1993) och de bostadsproduktionslagar som föregick den. Bestämmelser om användnings- och överlåtelsebegränsningar för aravahyresbostäder och aravahyreshus finns i aravabegränsningslagen (1190/1993). De viktigaste begränsningarna i fråga om bostäder är fastställande av hyran enligt självkostnadsprincipen och val av de boende på sociala grunder.

Aravalånebeståndet minskar så småningom eftersom nya lån inte har beviljats efter 2007. Byggnad, anskaffning och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder avsedda för boende som valts på sociala grunder subventioneras för närvarande av staten genom att staten enligt de förutsättningar som anges i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*) betalar räntestöd för lån som tagits för detta ändamål. Räntestödslån har dessutom alltid statens fyllnadsborgen. I slutet av 2017 fanns det i Finland sammanlagt 366 534 bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar och som finansierats med arava- eller räntestödslån, s.k. ARA-bostäder. Av dessa bostäder är cirka tre fjärdedelar aravahyresbostäder.

I slutet av mars 2018 uppgick aravalånebeståndet till ca 4,4 miljarder euro, varav ca 1,1 miljarder euro var bostadsrättssamfundens lån. I slutet av december 2017 var borgensstocken för räntestödslån och hyreshus- och bostadsrättshussamfunds andra lån med statlig borgen ca 10,8 miljarder euro.

Hyresbostäder för vilka beviljats aravalån i områden utanför tillväxtcentrum

I områden utanför tillväxtcentrumen står särskilt hyresbostäder med aravalån tomma på grund av den flyttningsrörelse till tillväxtcentrumen som orsakas av urbaniseringsutvecklingen och förändringarna inom näringslivet. När bostäderna står tomma kan inte hyreshussamfundet täcka kostnaderna för bostäderna. Även om hyresförluster som beror på underutnyttjande i viss mån kan inkluderas i de hyror som fastställts enligt självkostnadsprincipen för bostäder som beviljats räntestöd eller aravalån, höjer underutnyttjande av bostäderna oundvikligen hyrorna för ägarens övriga bostäder och de höga hyrorna leder i sin tur till ett ännu större underutnyttjande. I slutet av 2017 fanns det 8 800 tomma ARA-bostäder, vilket är 2,4 procent av hela ARA-bostadsbeståndet. Antalet tomma bostäder ökade med 10,7 procent jämfört med 2016.

Hyreshussamfund som äger hyreshus med aravalån i områden utanför tillväxtcentrumen håller i allt större utsträckning på att drabbas av ekonomiska svårigheter. Tomma hyresbostäder och villkoren för aravalån kan innebära utmaningar för hyreshussamfundens verksamhet. Gamla hyreshus lämpar sig inte alltid för dem som bor i området bland annat på grund av att husen är i dåligt skick eller tillgänglighetsanpassade boendelösningar saknas. Antalet ensamboende har också ökat och befolkningens åldersstruktur har förändrats. Dessutom är många av hyreshusen med aravalån i områden utanför tillväxtcentrumen i dåligt skick, de är belägna på avlägsna platser och har ett högt balansvärde. Således kan också värdet på det objekt som är säkerhet för lånet ha sjunkit. Dessutom kan beloppet av det återstående aravalånet vara stort. Situationen för ett hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter påverkar också verksamheten på bo-

stadsmarknaden i hela området. Det kan dock också finnas tomma bostäder i randområdena till tillväxtcentrumen och de tomma bostäderna kan medföra ekonomiska utmaningar också för hyreshussamfund i tillväxtcentrumen.

Största delen av hyreshussamfundet utanför tillväxtcentrumen ägs av kommunerna. Således är det bostadsbestånd som byggts med statligt stöd och lånebeståndet i områden med en minskande befolkning förknippade med ekonomiska risker inte bara med tanke på hyressamfundet, staten och invånarna utan också med tanke på kommunerna.

Lånevillkoren för aravalån och räntorna på aravalån

Aravalånen består av lån med fasta villkor, annuitetslån och lån som till lånevillkoren motsvarar annuitetssystemet. På en stor del av aravalånebeståndet tillämpas annuitetssystemet, där amorteringen och räntan på lånet ingår i annuiteten. På lån som omfattas av annuitetssystemet betalas först ränta, och om annuiteten räcker till, även amorteringar. Kapitalkostnadsbeloppet bestäms av annuitetsbeloppet och justeringen av annuiteten bestämmer hur mycket kapitalkostnaderna stiger. Justeringen av annuiteten bestämmer således hur mycket de kapitalkostnader som påverkar hyran stiger. Aravalånen kan också vara lån med fasta villkor, där amorteringen grundar sig på en amorteringstabell, varvid det årliga amorteringsbeloppet är en viss procentandel av det ursprungliga lånebeloppet.

I annuitetssystemet och således i fråga om största delen av aravalånebeståndet utgörs räntan på lånen av årsförändringen i konsumentprisindexet jämfört med juli föregående år ökad med en viss procentenhet. På största delen av lånebeståndet tillämpas dock en högsta ränta, varvid den mekanism som fastställer räntorna leder till en hög ränta, som sänks till följd av den högsta räntan enligt förordningen. För största delen av lånebeståndet fastställs årligen nivån på den högsta räntan enligt referensräntan på hyresbostadsaravalån. Referensräntan är bunden till en räntefot som motsvarar den genomsnittliga räntan under tre år på statens tioåriga obligationslån i euro.

I mars 2018 var genomsnittsräntan på aravalån 0,98 procent. Dock betalas till exempel en ränta på fem procent på ett aravalånebestånd på ca 14 miljoner euro. Dessutom var till exempel genomsnittsräntan på ombyggnadslån som betalas i form av annuiteter 1,83 procent i mars 2018. I vissa lånegrupper är således räntan betydligt högre än den genomsnittliga marknadsräntan.

Största delen av aravalånebeståndet hör till en grupp av lån med en rörlig högsta ränta där den högsta räntan har fastställs till 0,54 procent 2018. År 2017 var motsvarande högsta ränta 1,39 procent. I vissa lånegrupper gick den högsta räntan ner till noll procent 2018. En högsta ränta tillämpas dock inte på alla lånegrupper. Inom aravalånebeståndet finns det således också lån där räntan till och med kan vara mellan 3 och 5 procent.

Ändring av lånevillkor

Lånevillkoren för aravalån för hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter kan på ansökan ändras med stöd av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002, nedan *lagen om ändring av lånevillkoren*). Syftet med lagen är att med ekonomiskt stöd förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter. Syftet är också att minska statens risk för kreditförluster.

Enligt 3 § i lagen om ändring av lånevillkoren avses i lagen med aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter ett aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund som inte under de två föregående åren med hyror eller bruksveder-

lag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter och utgifter för skötsel. Lånevillkoren kan således ändras om Statskontoret konstaterar att täckningsgraden enligt en finansieringsanalys som gjorts på basis av samfundets bokslut inte räcker till för att sköta skulderna på de nuvarande lånevillkoren. En förutsättning för ändring av lånevillkoren är att samfundet har finansiella underskott från föregående två år och att orsakerna till underskotten är godtagbara. Godtagbara orsaker är att underskotten har orsakats av att samfundets bostäder har stått tomma, av att hyresbeloppet eller bruksvederlaget är högt i jämförelse med områdets allmänna hyresnivå eller av andra synnerligen vägande skäl som inte beror på ägaren.

Enligt 4 § i lagen om ändring av lånevillkor kan lånevillkoren även ändras om ett samfund har sådana ekonomiska svårigheter i övrigt att det kan uppstå risk för kreditförlust för staten. I sådana fall kan lånevillkoren ändras, om detta bedöms begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan en ändring av lånevillkoren. Vid bedömningen av kreditförlustrisken beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten. En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dessutom att de ekonomiska svårigheterna bedöms fortsätta utan en ändring av lånevillkoren.

I 8 § i lagen om ändring av lånevillkoren föreskrivs om de förutsättningar som ställs på aravahyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ägare. Enligt paragrafen är ett villkor för ändring av lånevillkoren att ägare långsiktigt och till fullo handhar sitt eget ekonomiska ansvar och övriga ansvar för saneringen av samfundets ekonomi och tillsammans med Statskontoret har gjort upp en saneringsplan för huset om hur huset ska göras livsdugligt. Dessutom får ägaren inte under den tid för vilken lånevillkoren ändras uppbära ränta för de egna medel som ägaren placerat och ägaren ska uppfylla övriga krav som Statskontoret ställt i samband med ändringen av lånevillkoren.

Enligt 5 § kan lånetiden för ett lån med fasta villkor förlängas, räntan sänkas och amorteringsfria perioder beviljas. Vidare kan den årliga justeringen av annuiteten för ett annuitetslån och av annuiteten för ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån avbrytas för högst tio år och annuitetsräntan sänkas och ändras till en fast ränta. Lånevillkoren kan också ändras så att den maximala lånetiden överskrids. Annuitetslån och lån som till villkoren motsvarar annuitetslån kan ändras till lån med fasta villkor på så sätt att annuiteten ändras till en separat ränta och en separat amortering. När ett lån ändras kan lånetiden förlängas, räntan sänkas, amorteringsfria perioder beviljas och den maximala lånetiden överskridas. Enligt 6 § i lagen om ändring av lånevillkoren ska den årliga räntan vara minst två procent om räntan sänks med stöd av 5 §.

Antalet ansökningar om ändring av lånevillkoren och antalet beviljade ändringar har varierat från år till år. Exempelvis 2017 var antalet godkända och villkorliga ändringar av lånevillkoren 31 stycken, varav annuitetslån ändrades till lån med fasta villkor i 26 fall. År 2017 ändrades lånevillkoren för ett lånebestånd på 7,3 miljoner euro och 2016 för ett lånebestånd på 15,4 miljoner euro.

Saneringsunderstöd

Ett aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter kan få saneringsunderstöd med stöd av lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund (1030/2008, nedan *lagen om understöd för sanering av ekonomin*). Statskontoret beviljar understödet på ansökan. Enligt 2 § är syftet med beviljandet av understöd att sanera ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter eller att minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.

I 4 § förskrivs om förutsättningarna för beviljande av understöd. Enligt paragrafen kan understöd beviljas om ett hyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund inte under de två föregående åren med hyror eller bruksvederlag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter och utgifter för skötsel. Understöd kan således beviljas på basis av redan befintliga underskott och behovet av understöd utreds utifrån samfundets bokslut. Saneringsunderstöd kan också beviljas om samfundet i övrigt har sådana ekonomiska svårigheter som kan medföra en kreditförlustrisk för staten eller risk för att statens borgensansvar infrias. Understöd kan beviljas endast om stödet antas begränsa kostnaderna för statens kreditförluster eller de kostnader som statens borgensansvar medför jämfört med de kostnader som staten orsakas om understöd inte beviljas. Vid bedömningen av kreditförlustrisken eller risken för att statens borgensansvar infrias beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående statliga bostadslånet, aravalånet, räntestödslånet eller det konverterade lånet med statsborgen enligt 3 § 3 mom. samt möjligheterna att realisera säkerheten.

Saneringsunderstöd kan beviljas ett samfund som bedöms kunna klara av sina ekonomiska svårigheter och få sin ekonomi i balans med hjälp av understödet och ägarens egna insatser. I 5 § föreskrivs om de villkor som gäller hyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ägare. Enligt paragrafen är villkoren för att understöd ska beviljas att ägare sköter sitt eget ekonomiska och övriga ansvar för saneringen av ekonomin på ett långsiktigt sätt och tillsammans med Statskontoret har gjort upp en sådan plan för sanering av samfundets ekonomi inom en skälig tid som också omfattar åtgärder från ägarens sida. Ett villkor är också att ägaren varken genom hyror eller bruksvederlag tar ut ränta för de egna medlen under det år som understödet beviljas och under de fyra därpå följande åren eller under den längre tidsperiod som saneringsplanen täcker.

Enligt 6 § beviljas understöd högst till det belopp som tillsammans med de övriga åtgärder som saneringsplanen omfattar behövs för att samfundets ekonomi inom en skälig tid ska komma i balans. Dessutom får lån beviljas högst till det belopp som krävs för undvikande av en kreditförlustrisk eller risk för att statens borgensansvar infrias.

Under de senaste åren har ett fåtal saneringsunderstöd beviljats årligen. Till exempel beviljades 2016 sammanlagt 210 000 euro och 2015 sammanlagt 83 800 euro i saneringsunderstöd.

Begränsnings- och rivningsackord

Aravalåntagaren kan ansöka om begränsningsackord eller rivningsackord enligt aravabegränsningslagen, dvs. delvis eftergift av lånet. Statskontoret kan bevilja begränsningsackord i samband med befrielse från begränsningar enligt aravabegränsningslagen. I enlighet med 16 § i aravabegränsningslagen kan ett hus befrias från de användnings- överlåtelsebegränsningar som gäller bostäderna om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning. En förutsättning för befrielse från begränsningarna är enligt paragrafen att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret. Befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar söks hos Finansierings- och utvecklingscentralen för bostendet (nedan *ARA*), som också fattar besluten om befrielse.

I 16 a § i aravabegränsningslagen anges att för att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan Statskontoret, på villkor som det bestämmer och inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för en del, dock högst 50 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*). Begränsningsackordets belopp prövas från fall till fall utifrån en totalplan som sökanden gjort upp och annan utredning. Begränsningsackord kan beviljas endast om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms beaktas låntagarens förmögenhet, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten. För att begränsningsackord skall beviljas förutsätts dessutom att de hus eller bostäder som lånet gäller har blivit befriade från begränsningar med stöd av 16 § och att objektets ägarsamfund har ekonomiska svårigheter på grund av att ett objekt inom ett område med sjunkande efterfrågan på bostäder under en lång tid har varit underutnyttjat eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande samt att återstoden av lånet återbetalas till staten i samband med ackordet.

Också rivning av ett aravahyreshus kan komma i fråga. ARA kan i enlighet med 17 § i aravabegränsningslagen bevilja tillstånd till rivning om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig. Tillstånd till rivning kan också beviljas om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning länge har stått tomma och beräknas förbli tomma och om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning. Dessutom kan rivningstillstånd beviljas av andra synnerligen vägande skäl.

I 17 a § i aravabegränsningslagen anges att om tillstånd till rivning enligt 17 § har beviljats för en bostad eller ett hus, kan Statskontoret, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren, besluta att staten svarar för högst 60 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl kan Statskontoret fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet och vid behov godkänna säkerhet för fordran. Om låntagaren har högst 200 hyresbostäder som byggts med statligt stöd, det inte finns efterfrågan på objektet som hyresbostad och låntagarens ekonomiska situation är svag kan ett rivningsackord som uppgår till 70 procent komma i fråga. En förutsättning för rivningsackord är dessutom att orsakerna till tillståndet till rivning har förorsakat låntagaren betydande ekonomiska svårigheter och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi. Rivningsackord kan trots detta beviljas, om en betydande och långvarig minskning av nyttjandegraden för ett enskilt objekt orsakar ekonomiska problem som hotar låntagarens ekonomiska handlingskraft i dess helhet. Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de räntor som förfallit till betalning.

Antalet och beloppet av beviljade rivnings- och begränsningsackord har varierat från år till år. Till exempel beviljades 2015 sammanlagt ca 420 000 euro i rivningsackord och sammanlagt ca 53 000 euro i begränsningsackord. År 2016 beviljades rivningsackord till ett belopp av sammanlagt ca 500 000 euro och begränsningsackord till ett belopp av sammanlagt ca 600 000 euro.

Rivningsbidrag

Bidrag för att täcka kostnaderna för rivning av ett aravahyreshus kan beviljas med stöd av statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyreshus (79/2006, nedan *förordningen om rivningsbidrag*). Bidraget beviljas av ARA till ett belopp av högst 70 procent av de skäliga totalkostnader för rivningen av huset som ARA har godkänt.

Enligt 2 § i förordningen om rivningsbidrag kan bidrag beviljas om ARA enligt 17 § i aravabegränsningslagen har gett tillstånd till rivning av huset. Om huset har blivit befriat från användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravabegränsningslagen kan bidrag beviljas, om det finns en i 17 § 1 mom. i den lagen avsedd grund för rivning av huset, dvs. omständigheter som kan jämföras med förutsättningarna för att beviljas tillstånd till rivning. För beviljande av bidrag till kostnaderna för rivning av ett hyreshus som har blivit befriat från aravabegränsningar ska dessutom finnas något annat särskilt vägande skäl.

För att bidrag ska kunna beviljas krävs enligt 2 § dessutom att bidraget är nödvändigt för att täcka kostnaderna för rivningen på grund av att den sammanslutning som äger hyreshuset har betydande ekonomiska svårigheter. Samfundets ekonomiska svårigheter bedöms från fall till fall. De ekonomiska svårigheterna ska ha pågått länge och de ska vara ägnade att äventyra samfundets ekonomi som helhet för att de ska vara betydande på det sätt som avses i förordningen.

Enligt 17 § 1 mom. 2 punkten i aravabegränsningslagen kan tillstånd till rivning beviljas om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning länge har stått tomma och beräknas förbli tomma och om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning. I 2 § i förordningen om rivningsbidrag anges att om det med stöd av den ovannämnda punkten har beviljats tillstånd för rivning av ett objekt krävs det för beviljande av bidrag att bidraget är behövligt med beaktande av den ekonomiska situationen i den sammanslutning som äger objektet för att kostnaderna för rivningen ska kunna täckas och för att en sanering av ekonomin hos den sammanslutning som äger objektet och som fortfarande har ekonomiska svårigheter ska kunna saneras eller för att eventuella ekonomiska svårigheter hos sammanslutningen ska kunna förebyggas.

Bidrag kan inte beviljas för kostnader som orsakas av skatter eller deponering av avfall på avstjälningsplats. Den som ansöker om bidrag ska till ansökan som bilaga foga en helhetsutredning om rivningskostnaderna samt om vilka verkningar rivningen, ett eventuellt rivningsackord och bidraget har på sammanslutningens ekonomiska situation.

År 2016 uppgick de beviljade rivningsbidragen till sammanlagt ca 0,5 miljoner euro. År 2017 beviljades rivningsbidrag till ett belopp av cirka två miljoner euro och enligt uppskattning kommer beloppet också 2018 att uppgå till cirka två miljoner euro. I statsbudgeten har maximalbeloppet för rivningsbidrag under de senaste åren fastställts till två miljoner euro.

1.2 Bedömning av nuläget

Stödåtgärder till hyreshussamfund som äger ARA-bostäder

Statens ekonomiska stödåtgärder till hyreshussamfund som äger ARA-bostäder och har ekonomiska svårigheter har ansetts vara behövliga och i regel också effektiva och fungerande. Särskilt de senaste ändringar som gjordes 2013 i lagen om ändring av lånevillkoren har upplevts vara bra. Genom ändringarna blev möjligheterna att ändra lånevillkoren smidigare och förutsättningarna för att bevilja ändring av lånevillkoren kompletterades. Utöver stödåtgärderna är också ARA:s och Statskontorets rådgivning och annan verksamhet för att förebygga ekonomiska svårigheter i hyreshussamfunden mycket viktiga med tanke på statens riskhantering.

Problemen bland samfund som har beviljats aravalån har dock ytterligare ökat och samfunden har svårigheter att klara av sina skyldigheter. De ökade problemen kommer till uttryck i till exempel mycket försenade betalningar. Urbaniseringen bedöms fortsätta och också antalet tomma ARA-hyreshus förutspås öka i områden med ett minskande befolkningsunderlag. Av

dessas orsaker kommer en del av de samfund som har beviljats aravalån sannolikt inte att kunna betala tillbaka lånen enligt sina betalningsprogram. De faktum att amorteringsprogrammen för aravalån är koncentrerade till slutet av låneperioden och att räntorna på vissa aravalån är höga försvårar också skötseln av lånen. Således kommer antalet försenade betalningar av aravalån sannolikt också att öka.

Man har noterat att möjligheten att använda stödåtgärder ofta kommer för sent för att samfundets ekonomi ska kunna saneras eller ekonomiska svårigheter förebyggas. I regel är förutsättningen för att saneringsåtgärder ska vidtas att hyreshussamfundet har betydande ekonomiska svårigheter. Målet är att efter att saneringsåtgärder har vidtagits ska samfundet igen vara ekonomiskt och verksamhetsmässigt livsdugligt, vilket dock inte är möjligt om samfundet har för stora ekonomiska svårigheter redan då det ansöker om stödåtgärder. Kravet på betydande ekonomiska svårigheter sporrar inte heller samfundet att sköta ekonomi- och fastighetsförvaltningen på lång sikt. Det är inte alltid möjligt att enligt lag bevilja stödåtgärder även om det tydligt framgår att samfundet sannolikt kommer att drabbas av ekonomiska svårigheter och att åtgärder behövs.

Det krav på två års underskott innan stödåtgärder beviljas som anges i lagen om understöd för sanering av ekonomin och lagen om ändring av lånevillkoren har upplevts vara en för lång tid. Ofta framgår det redan av den nuvarande eller förutsebara nyttjandegraden av objekten att det samfund som äger dem håller på att drabbas av ekonomiska svårigheter. Hur nyttjandegraden kommer att utvecklas kan bedömas med hjälp av samfundets situation, befolkningsstrukturen i det område där objektet är beläget och kvaliteten och kvantiteten på utbudet av hyresbostäder i området.

Under de senaste åren har ansökningar om saneringsunderstöd avslagits i någon mån. Motiveringen till avslag har ofta varit att kravet på betydande ekonomiska svårigheter inte har uppfyllts. Understöd beviljas inte om inte samfundet kan bli livsdugligt med hjälp av understödet och eventuella andra åtgärder. I några fall har problemet också varit samfundets ägares ovilja att göra egna insatser utöver statens understöd. Detta problem har förekommit i synnerhet i fråga om föreningar när man i avsaknad av en ägare har förutsatt att kommunen kommer till mötes. De ändringar av bestämmelserna som trädde i kraft 2013 har bidragit till att minska behovet av saneringsunderstöd. I och med de ändrade bestämmelserna har man genom att ändra lånevillkoren kunnat avhjälpa samfundets underskott på ett smidigt sätt.

Den lägsta räntan enligt 6 § i lagen om ändring av lånevillkoren, två procent, är hög jämfört med den nuvarande marknadsräntenivån. När räntan är hög i jämförelse med andra räntor som tas ut är det inte möjligt att genom att ändra lånevillkoren nå det bästa möjliga slutresultatet med tanke på sanering av samfundets ekonomi.

Rivnings- och begränsningsackord

I fråga om rivnings- och begränsningsackorden har det i praktiken visat sig att maximibeloppet enligt 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen inte alltid är tillräckliga för att hyreshussamfundets situation ska kunna beaktas från fall till fall på ett effektivt sätt. När det gäller rivningsackorden har det också ansetts vara problematiskt att enligt 17 § i aravabegränsningslagen förutsätter ett rivningsackord att tillstånd till rivning har beviljats. Många hyreshussamfund i områden med en minskande befolkning ansöker om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för sitt objekt som en del av åtgärderna för att anpassa sitt bostads-

bestånd och för att objektet ska kunna säljas i syfte att avhjälpa ekonomiska svårigheter. Ibland händer det dock att det inte finns en köpare till objektet och då kvarstår i praktiken ofta rivning av objektet som det enda alternativet. Det är dock inte möjligt att beviljas rivningsackord eftersom det enligt 17 a § i aravabegränsningslagen förutsätts ett tillstånd till rivning för att rivningsackord ska beviljas. Om objektet emellertid redan har befriats från begränsningar ska man inte längre behöva ansöka om tillstånd till rivning hos ARA för att riva objektet. Det är möjligt att samfundets ekonomiska svårigheter förvärras ytterligare om inte rivningsackord beviljas och då är det också sannolikare att statens risk för kreditförluster realiserar.

Lånevillkoren för aravalån och räntorna på aravalån

Lånevillkoren för aravalånen kan orsaka problem för aravalåntagarna. De största problemen när det gäller lånevillkoren är att amorteringsprogrammen för lånen är koncentrerade till slutet av låneperioden och att räntorna på vissa aravalån är högre än de genomsnittliga räntorna på lån med marknadsvillkor. I vissa lånegrupper är räntorna betydligt högre än marknadsräntorna även om villkoren för aravalån borde vara rimliga i jämförelse med de räntor som vanligen tas ut för lån som beviljas för motsvarande användningsändamål. Euriborräntan för tolv månader, som ofta används som referensränta, är för närvarande negativ. Enligt den statistik som Finlands Bank publicerade den 2 maj 2018 är genomsnittsräntan på lån som beviljats företagen 1,41 procent.

När räntan på aravalån som ingår i annuitetssystemet är hög, kan låntagarna inte nödvändigtvis amortera på kapitalet när annuiteten betalas. Lånen med hög ränta har amorterats ytterst lite och i många fall är det inte möjligt att amortera lånen till slut inom maximitiden för lånet. Till villkoren för vissa lån hör att lånets återstående kapital ska betalas tillbaka till staten som en engångsbetalning när lånetiden löper ut. Lånen är således av typen bulletlån där lånet återbetalas på en gång när lånetiden löper ut.

För närvarande fastställs räntorna på aravalån enligt flera olika förordningar, och således är bestämmelserna om räntorna svåra att hitta i lagstiftningen. Dessutom skiljer sig grunderna för att fastställa räntorna från varandra, vilket försvårar beräkningen av räntorna och orsakar onödigt administrativt arbete. Beräkningen och förvaltningen av räntorna försvåras dessutom av att olika högsta räntor tillämpas på lånen.

2 Målsättning och de viktigaste förslagen

2.1 Målsättning

Målet för propositionen är att förbättra verksamhetsförutsättningarna och ekonomin i hyreshussamfund som äger bostäder som finansierats med statligt stöd särskilt i områden med en minskande befolkning. Målet är också att begränsa och förebygga de risker som dessa samfunds ekonomiska svårigheter innebär för staten. Vidare är målet att skapa jämvikt på bostadsmarknaden i områden med en minskande befolkning och att förbättra de boendes levnadsförhållanden.

Avsikten med proposition är att förenhetliga och göra förutsättningarna för beviljande av statliga ekonomiska stödåtgärder smidigare så att det är möjligt att ingripa i ekonomiska svårigheter och förebygga att riskerna realiserar i ett tidigare skede än för närvarande. Genom att sänka räntorna på aravalån med hög ränta får hyreshussamfunden bättre möjligheter att klara av sina låneförpliktelser, vilket i sin tur förebygger ekonomiska svårigheter i hyreshussamfundet och de risker som svårigheterna medför för staten.

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering letar man under regeringsperioden efter lösningar på problemet med tomma bostäder på grund av avfolkning. Miljöministeriet tillsatte 2017 en arbetsgrupp med uppgift att utreda hur omfattande ekonomiska svårigheter statligt understödda hyreshussamfund har utanför tillväxtcentrumen och hur framtiden för dessa hyreshussamfund ser ut. Arbetsgruppens rapport (Miljöministeriets rapporter 23/2017, Arbetsgruppen för utveckling av bostadsbeståndet och boendeförhållandena utanför tillväxtcentrumen) publicerades i oktober 2017. I rapporten föreslog arbetsgruppen bland annat att lagstiftningen om statens ekonomiska stödåtgärder ändras så att saneringsåtgärder kan beviljas redan proaktivt när den negativa utvecklingen av hyreshussamfundets situation kan konstateras. Arbetsgruppen föreslog också att förutsättningarna för beviljande av rivningsackord ändras så att de är mer förutseende. Dessutom föreslog arbetsgruppen att maximibeloppen för rivnings- begränsningsackord höjs med tio procentenheter. Det föreslogs vidare att den minimiränta som tillämpats vid behandlingen av ändringar av lånevillkoren slopas och att de höga räntorna på aravalån sänks i fråga om största delen av aravalånebeståndet till den nivå på 1,39 procent som tillämpades 2017. Genom propositionen genomförs arbetsgruppens förslag till utveckling av stödsystemet.

2.2 De viktigaste förslagen

Syftet med propositionen är att göra förutsättningarna för att bevilja statens ekonomiska stödåtgärder till sådana samfund med ekonomiska svårigheter som beviljats arava- och räntestödslån enhetligare och smidigare. Förutsättningarna ändras så att de har en mer förebyggande och sporrande effekt än för närvarande. Det föreslås att förutsättningarna för att ändra lånevillkoren och bevilja saneringsunderstöd och rivningsackord lindras så att i fortsättningen kan stödåtgärder beviljas i ett tidigare skede, redan när de ekonomiska svårigheterna verkar sannolika och det är nödvändigt att bevilja stödåtgärder för att samfundets ekonomi ska komma i balans eller balansen upprätthållas. I fortsättningen förutsätts det således inte att ett samfund har betydande ekonomiska svårigheter.

Enligt förslaget är förutsättningen för beviljande av dessa ekonomiska stödåtgärder i fortsättningen att åtgärden behövs för att sanera samfundets ekonomi eller förebygga ekonomiska svårigheter. Genom att mildra förutsättningarna för att ändra lånevillkoren enligt lagen om ändring av lånevillkoren kommer till exempel ett större antal aravalåntagare att kunna beviljas förlängning av lånetiden. Dessutom föreslås det att den minimiränta som tillämpats vid behandlingen av ändringar av lånevillkoren slopas så att ändringar av lånevillkoren kan göras smidigare och effektivare och med bättre beaktande av situationen för den enskilda låntagaren. Genom att lindra förutsättningarna för att bevilja saneringsunderstöd och rivningsackord kommer en större andel av hyreshussamfunden att omfattas av understöden.

Det föreslås också att maximibeloppen för rivnings- och begränsningsackord höjs med tio procentenheter. Genom att höja maximibeloppen kan man främja en effektivare användning av bostadsbeståndet och en effektivare sanering av ägarsamfundens ekonomi. Regleringen om rivningsackord förenklas också genom att det finns endast en gräns för maximibeloppet för ackord.

För att räntenivån på aravalån bättre ska motsvara den allmänna räntenivån, och också följa den i fortsättningen, föreslås att det ska fastställas en rörlig högsta ränta för de aravalån som har hög ränta. Räntesänkningen genomförs genom en ändring av statsrådets förordning om den högsta räntan för vissa statliga bostadslån (496/2004, nedan *förordningen om högsta ränta*). Den rörliga högsta ränta som införs för att sänka de höga räntorna ska fastställas på samma sätt som den högsta ränta som för närvarande tillämpas på de flesta aravalån. För aravalånen med hög ränta föreslås dock också en lägsta ränta på 1,39 procent. Enligt förslaget ska förutsättningarna för beviljande av rivningsbidrag göras smidigare och förenklas genom att

förordningen om rivningsbidrag ändras. Utkasten till förordningar finns som bilaga till propositionen.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

De föreslagna ändringarna av statens stödåtgärder förebygger ekonomiska svårigheter i hyreshussamfund som äger statligt subventionerade bostäder och förbättrar samfundens verksamhetsförutsättningar och möjligheter att amortera lånekapitalet. Eftersom staten är borgenär för aravalånen minskar förslaget också risken för kreditförluster för staten och förebygger uppkomsten av större kreditförluster. De föreslagna ändringarna av de ekonomiska stödåtgärderna för hyreshussamfund förbättrar hyreshussamfundens möjligheter att fortsätta med verksamheten och amortera lånekapitalen. Även om de föreslagna ändringarna medför kostnader för staten på kort sikt kan de medföra kostnadsminskningar på lång sikt. Kostnadseffekterna riktas mot statens bostadsfond, som inte omfattas av budgeten.

Det föreslås att maximibeloppen för ackord höjs. I budgeten för 2018 anges att när aravahyreshus som permanent står tomma rivs i områden med minskande befolkningsunderlag eller om det är nödvändigt för att förhindra större kreditförluster i områden där bostadsbehovet minskar får statens ansvar för aravalånekapital uppgå till sammanlagt högst 5 000 000 euro år 2018, dock så att beloppet av begränsningsackorden uppgår till sammanlagt högst 2 000 000 euro. Det har beviljats betydligt färre ackord per år än vad statsbudgeten tillåter. Även i fortsättningen ska ackord kunna beviljas endast till det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten. Det kan dock antas att ett större antal rivningsackord kommer att beviljas i fortsättningen, om förutsättningarna för beviljande blir smidigare. En höjning av maximibeloppen för rivnings- och begränsningsackorden kan antas leda till en ökning av lånekapital som efterges.

År 2018 får det ur statens bostadsfond beviljas saneringsunderstöd till ett sammanlagt belopp av högst 2 600 000 euro. Av detta belopp får Statskontoret använda högst 200 000 euro för kostnader för utredningar och åtgärder som främjar saneringen av ekonomin och planeringen av underhållet i fråga om bostadssamfund som har ekonomiska svårigheter. Även saneringsunderstöd har beviljats i mindre utsträckning än vad som skulle vara möjligt inom ramen för statsbudgeten. Saneringsunderstöd kan även i fortsättningen endast beviljas till det maximibelopp som anges i budgeten. Antalet beviljade saneringsunderstöd kan antas öka om förutsättningarna för beviljande blir smidigare.

Ändringar av villkoren för hyreshussamfundens lån medför också kostnadseffekter. Lånevillkoren kan till exempel ändras så att räntorna sänks och lånetiden förlängs. Eftersom lånevillkoren ska ändras utgående från varje enskilt fall och enligt hyreshussamfundets behov är kostnadseffekterna svåra att bedöma. I och med de ändringar som föreslås i fråga om ändring av lånevillkoren kan till exempel räntorna sänkas för allt fler låntagares del. Detta minskar statens bostadsfonds ränteinkomster. Genom att ändra lånevillkoren minskar dock statens kreditförlustrisk.

Dessutom bör det beaktas att Statskontoret beviljar ändringar av lånevillkoren, saneringsunderstöd samt rivnings- och begränsningsackord endast på ansökan. Således beror kostnaderna för dessa i stor utsträckning på antalet ansökningar som lämnas till Statskontoret. Det är svårt att bedöma hur många ansökningar som kommer att lämnas till Statskontoret i framtiden, men det kan antas att smidigare förutsättningar för beviljande kommer att öka antalet ansökningar.

Antalet ansökningar och användningen av de fullmakter som reserverats för stödåtgärder kommer att följas aktivt också i fortsättningen.

Kostnadseffekter uppstår särskilt av de sänkta räntorna på aravalån med de högsta räntorna. Den rörliga högsta ränta som föreslås i propositionen skulle gälla att lånebestånd på ca 852 miljoner euro. Det är ungefär en femtedel av hela aravalånebeståndet. De föreslagna bestämmelserna om en rörlig högsta ränta minskar ränteinkomsterna för bostadsfonden. Om räntan är 1,39 procent för hela den återstående lånetiden minskar ränteinkomsterna för hela lånebeståndet nominellt med uppskattningsvis sammanlagt ca 227 miljoner euro. Efter ändringen är det sammanlagda nominella beloppet av räntorna sammanlagt ca 100 miljoner euro. Under de första tio åren uppgår ränteförlusterna nominellt till i genomsnitt 12,7 miljoner euro årligen. Reellt minskar ränteinkomsterna för hela lånebeståndet med sammanlagt ca 191 miljoner euro, när inflationen beräknas vara två procent. Efter ändringen är det reella inflödet av räntor uppskattningsvis sammanlagt ca 90 miljoner euro.

En sänkning av räntorna påverkar också hur amorteringarna av lånen infaller tidsmässigt. Efter ändringen amorteras lånekapital, vars nominella värde är ca 852 miljoner euro, i snabbare takt än för närvarande och realvärdet av återbetalningarna på lån kommer efter ändringen att uppgå till uppskattningsvis ca 727 miljoner euro. Värdet enligt de nuvarande villkoren uppgår till uppskattningsvis 691 miljoner euro.

En sänkning av räntan på annuitetslån påverkar inte storleken på annuiteten eller kassaflödet till statens bostadsfond och minskar inte heller samfundens kapitalutgifter eller hyror för närvarande. På lång sikt innebär dock en ändring att den amorteringsandel som ingår i annuiteten ökar och därigenom förkortas lånetiden något åtminstone för en del av lånen. Det kassaflöde som staten får in genom en kortare amorteringstidtabell kompenserar delvis de kostnader som jämkningen av räntorna orsakar. När lånen amorteras minskar också statens risk. I och med att husen blir äldre och behovet av renoveringar ökar är det viktigt att kapitalrisken minskar.

Konsekvenser för hyres- och bostadsrättshussamfund

De ändringar som föreslås i denna proposition förbättrar den ekonomiska situationen och livsdugligheten i hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter. Genom de föreslagna stödåtgärderna får särskilt hyreshussamfund i områden med ett minskande befolkningsunderlag bättre möjligheter att utveckla sitt fastighetsbestånd och därmed att fortsätta verksamheten. Smidigare förutsättningar för beviljande av rivningsackord och saneringsunderstöd och för ändring av lånevillkoren samt sänkta räntor på aravalån med de högsta räntorna förbättrar hyreshussamfundens möjligheter att minska sin lånebörda och klara av lånebetalningen på ett smidigare sätt än tidigare. Smidigare villkor innebär att en större del av hyreshussamfunden omfattas av saneringsåtgärderna. En sänkning av räntorna på aravalån med hög ränta minskar också lånebördan för de hyreshussamfund i tillväxtcentrumen som har lån som hör till lånegrupperna i fråga.

De föreslagna ändringarna gör det möjligt att bättre än förut kunna beakta hyreshussamfundens situation beroende på fallet och kunden i fråga. Detta gör det också lättare att skraddarsy långsiktiga planer för hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter. Till följd av den kraftiga strukturuomvandlingen och urbaniseringen finns det många tomma hyresbostäder som finansierats med statligt stöd till exempel i Nyslott. Antalet tomma bostäder har ytterligare ökat på grund av att lärarutbildningen vid Östra Finlands universitet har flyttats bort. De tomma bostäderna har lett till ekonomiska svårigheter för hyreshussamfunden i området. De föreslagna ändringarna förebygger att kommuner som Nyslott och hyreshussamfund i dessa kommuner i framtiden drabbas av ekonomiska svårigheter på grund av statliga lån eller tomma hyresbostä-

der. Genom de föreslagna ändringarna kan man också stödja verksamhetsförutsättningarna för hyreshussamfund som redan har ekonomiska svårigheter.

En sänkning av de högsta aravaräntorna på det sätt som föreslås i propositionen ökar amorteringsbetalningarna. Detta förbättrar den ekonomiska situationen för statsunderstödda hyreshussamfund och underlättar finansieringen av den ombyggnad som behövs. En räntesänkning förebygger också ekonomiska svårigheter för hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund i synnerhet i områden med en liten efterfrågan på bostäder. Ändringen medför också att det amorteringsbelopp som ingår i annuiteten ökar och således också att lånetiden förkortas i någon mån. Den föreslagna räntesänkningen påverkar inte beloppet av den annuitet som betalas för lånet och minskar således inte de kapitalutgifter som tas ut i samband med hyrorna för närvarande.

Konsekvenser för de boende

Särskilt för hyreshussamfund i områden där invånarantalet sjunker minskar förslaget de ekonomiska problem som till exempel orsakats av underutnyttjande av bostäderna, och förbättrar således hyreshussamfundens ekonomiska situation. Detta minskar även trycket på att höja hyran för samfundets bostäder och främjar en jämn hyresutveckling och hyresnivåns konkurrenskraft i förhållande till den övriga hyresnivån i området. Dessutom bidrar en bättre ekonomisk situation till att förbättra boendekvaliteten till exempel genom grundliga renoveringar, vilket i sin tur har en positiv effekt på de boendes levnadsförhållanden. Genom de föreslagna ändringarna förbättras således situationen och levnadsförhållandena för hyresgäster med låga inkomster och som har valts på sociala grunder.

3.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen har inte några konsekvenser för myndigheternas personal. De föreslagna ändringarna är av sådan art att de inte medför betydande extra arbete för Statskontoret eller ARA.

3.3 Samhälleliga konsekvenser

De föreslagna ändringarna förbättrar bostadsmarknadssituationen i områden med en minskande befolkning. De bidrar också till att svara på de utmaningar på bostadsmarknaden som uppkommit till följd av strukturomvandlingen. Tack vare de föreslagna ändringarna kan den rådande situationen i de olika områdena beaktas bättre vid beviljandet av statens ekonomiska stödåtgärder. Med hjälp av ändringarna kan således bostadsbeståndet anpassas bättre till exempel till den ökande andelen äldre och till migrationen.

4 Beredningen av ärendet

Miljöministeriet tillsatte 2017 en arbetsgrupp med uppgift att utreda hur omfattande ekonomiska svårigheter hyreshussamfund som äger statsunderstödda bostäder har utanför tillväxtcentrumen och hur framtiden för dessa hyreshussamfund ser ut. Genom propositionen genomförs arbetsgruppens förslag till utveckling av stödsystemet. Arbetsgruppens rapport (miljöministeriets rapporter 23/2017) publicerades i oktober 2017. Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med ARA och Statskontoret.

Skriftliga utlåtanden om utkastet till regeringens proposition begärdes 20.6 – 31.8.2018. Nio olika instanser gav sitt utlåtande om utkastet till proposition: finansministeriet, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf, KUUMA-seutu, RAKLI ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry och Suomen Vuokranantajat ry. En grupp bestående av små och medelstora hyreshussamfund (35 samfund) omfat-

tade KOVA rf:s utlåtande. Alla utlåtanden och ett sammandrag av dem finns på webbplatsen utlåtande.fi.

Majoriteten av remissinstanserna understödde propositionsutkastet i sin helhet, i huvudsak eller delvis. Remissinstanserna bedömde att propositionens mål kan understödjas och att de föreslagna lagändringarna är välkomna och ett steg i rätt riktning. Så gott som alla remissinstanser understödde förslagen om att göra förutsättningarna för beviljande av stödåtgärder smidigare, höja maximibeloppen för ackord och fastställa en högsta ränta för aravalån med hög ränta. Majoriteten av remissinstanserna bedömde dock att en del av ändringarna är otillräckliga för att åtgärda ekonomiska svårigheter i hyreshussamfund. Flera av dem som gav utlåtande efterlyste tilläggsstöd för hyreshussamfund som redan hade ekonomiska svårigheter i de fall då svårigheterna har berott på oväntade och oförutsägbara omständigheter, till exempel att läroanstalter har upphört att verka i området.

Efter remissbehandlingen har motiven till propositionen preciserats och kompletterats på flera ställen. Det har också gjorts några tekniska preciseringar i lagförslagen. Remissvaren gav dock inte anledning till innehållsmässiga ändringar av propositionen. Propositionen grundar sig på den ovannämnda arbetsgruppens förslag till lag- och förordningsändringar och dessa ändringar kan anses göra det möjligt att ingripa i hyreshussamfundens ekonomiska svårigheter, sanera samfundens ekonomi och bevilja andra stödåtgärder som de behöver i tillräcklig utsträckning. Propositionens konsekvenser och utvecklingen av hyreshussamfundens ekonomiska situation i olika delar av landet kommer dock att följas och om det i framtiden visar sig finnas ett behov av att förbättra förutsättningarna för stödåtgärder, bedöms bestämmelserna på nytt.

Utkastet till proposition har behandlats i delegationen för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning den 11 september 2018. Det har också getts för kännedom till företagsstödsdelegationen, som finns i anslutning till arbets- och näringsministeriet. Propositionsutkastet har behandlats vid delegationens möte den 26 september 2018 och de föreslagna ändringarna av stödvillkoren har ansetts uppfylla kraven på stöd som beviljas för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse enligt EU-rättens regler om statligt stöd.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån

2 §. Lagens syfte. Det föreslås att paragrafen ändras så att lagens syfte är att med ekonomiskt stöd förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter. I fortsättningen förutsätts det således inte att ett samfund som får ekonomiskt stöd enligt lagen har betydande ekonomiska svårigheter. Dessutom föreslås det att till paragrafen fogas ett omnämnande om att lagens syfte också är att med ekonomiskt stöd förebygga ekonomiska svårigheter i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund. Ett syfte är fortsättningsvis att minska statens risk för kreditförluster.

3 §. Definitioner. Det föreslås att den första punkten i 1 mom. stryks eftersom definitionen ”aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter” inte längre används i lagen. På grund av ändringen ändras punkternas numrering så att 2–4 punkten blir 1–3 punkt.

4 §. Förutsättningar för ändring av lånevillkor. Enligt förslaget ändras 1 mom. så att en ändring av lånevillkoren inte längre förutsätter att samfundet har betydande ekonomiska svårigheter. Enligt den gällande lagen avses med aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter ett aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund som inte under de två föregående åren med hyror eller bruksvederlag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter och utgifter för skötsel. Lånevillkoren kan i fortsättningen ändras om det är nödvändigt för att sanera samfundets ekonomi eller förebygga ekonomiska svårigheter eller minska statens risk för kreditförluster. En förutsättning för ändring av lånevillkoren är således att samfundet skulle få ekonomiska svårigheter, de ekonomiska svårigheterna skulle fortsätta eller statens ekonomiska risker skulle kunna realiseras utan en ändring av lånevillkoren. De ekonomiska svårigheterna eller de ekonomiska svårigheter som kan förutses ska dessutom ha orsakats av att samfundets bostäder stått tomma, av bostadsmarknadssituationen i området eller av något annat godtagbart skäl som inte beror på ägaren.

Förutsättningen som gäller statens risk för kreditförluster i det nuvarande 2 mom. föreslås ingå i de förutsättningar som anges i 1 mom. och således kan bestämmelsen i fråga strykas. Eftersom lånevillkoren i fortsättningen ska kunna ändras utan två års underskott behövs inte längre ett särskilt moment om ändring av lånevillkoren när det finns ett hot om att risken för statliga kreditförluster realiseras. Vid bedömningen av kreditförlustrisken ska man fortsättningsvis beakta samfundets förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten.

Det nuvarande 3 mom. kan anses innehålla förutsättningen enligt 1 mom. att det ska vara nödvändigt att ändra lånevillkoren för att sanera samfundets ekonomi eller förebygga ekonomiska svårigheter och således kan momentet upphävas.

Vid bedömningen av sannolikheten för att ekonomiska svårigheter uppstår och riskerna realiseras samt av nödvändigheten av att lånevillkoren ändras ska man bland annat beakta nyttjandegraden och utvecklingen av den för de bostäder som ägs av samfundet, bostädernas skick och framtida renoveringsåtgärder samt hyres- eller vederlagsnivån för bostäderna i förhållande till den övriga hyres- och vederlagsnivån i området. Dessutom ska man beakta bostadsmarknadssituationen i det område där bostäderna är belägna, befolkningsstrukturens utveckling i området, omgivningen och förändringar i den samt hur dessa faktorer påverkar nyttjandegraden för samfundets bostäder, hyres- och vederlagsnivån och samfundets verksamhet i övrigt.

Enligt det nya 2 mom. är en annan förutsättning för ändring av lånevillkoren att Statskontoret har godkänt en saneringsplan för samfundet om hur samfundets ekonomi ska saneras eller ekonomiska svårigheter i samfundet förebyggas. Saneringsplanen ska innehålla en bedömning av hur samfundets ekonomi kommer att utvecklas på längre sikt. I planen ska också anges vilka åtgärder ägaren kommer att vidta för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter. Dessutom ska planen innehålla en bedömning av utvecklingen av kapitalutgifter. I 8 § förutsätts redan nu att ägaren tillsammans med Statskontoret har gjort upp en saneringsplan för huset om hur huset ska göras livsdugligt.

6 §. Räntans storlek. Det föreslås att paragrafen ändras så att kravet på en minimiränta på två procent slopas. I fortsättningen är den undre gränsen för den årliga räntan den ränta som tryggar nuvärdet av kreditkostnaderna, med andra ord införs ett inflationsskydd av räntan. Enligt förslaget sänks räntan enligt de åtgärder som hussamfundets ekonomiska situation förutsätter och enligt Statskontorets beslut. Räntan på den återstående skulden kan således inte fastställas till ett lägre belopp än den räntenivå som tryggar nuvärdet. Vid bedömningen av räntebeloppet ska längden av den återstående betalningstiden för lånet beaktas. Ränta som endast tryggar nuvärdet kan tillämpas om den återstående betalningstiden är relativt kort, medan borgenären ska garanteras realränta i ju högre grad desto längre den återstående betalningstiden är.

8 §. Åtgärder som ägaren förutsätts vidta. Det föreslås att 2 punkten ska ändras så att samfundet också förutsätts genomföra saneringsplanen. Dessutom ersätts ordet hussamfundets med ordet samfund i 1 punkten.

1.2 Lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrätts-hussamfund

1 §. Tillämpningsområde. Det föreslås att 1 mom. ändras så att understöd kan beviljas både sådana samfund som redan har ekonomiska svårigheter och sådana samfund som kan förutses drabbas av ekonomiska svårigheter. I paragrafen slopas förutsättningen att hyreshussamfundet eller bostadsrättshussamfundet ska ha betydande ekonomiska svårigheter.

2 §. Syfte. Enligt förslaget ändras paragrafen så att syftet med beviljandet av understöd är att med ekonomiskt stöd sanera ekonomin i samfund med ekonomiska svårigheter och förebygga ekonomiska svårigheter i samfunden. I fortsättningen förutsätts det således inte att ett samfund som får understöd har betydande ekonomiska svårigheter. Syftet är också att på samma sätt som tidigare minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.

4 §. Förutsättningar för beviljande av understöd. Paragrafens 1 mom. ändras så att det i fortsättningen inte förutsätts att ett samfund ska ha betydande ekonomiska svårigheter, dvs. sådana svårigheter att samfundet inte under de två föregående åren med hyror eller bruksvederlag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter. Det föreslås att förutsättningen för att beviljas understöd i fortsättningen är att understödet är nödvändigt för att sanera samfundets ekonomi eller förebygga ekonomiska svårigheter eller minska statens risk för kreditförluster. Eftersom understöd också kan beviljas till hyreshussamfund som fått räntestödslån eller lån med statsborgen kan understöd fortsättningsvis också beviljas för att minska risken för att borgensansvaret infrias.

Således ska understöd kunna beviljas när samfundet skulle få ekonomiska svårigheter, de ekonomiska svårigheterna skulle fortsätta eller statens ekonomiska risker skulle kunna realiseras om inte understöd beviljas. De ekonomiska svårigheterna eller de ekonomiska svårigheter som kan förutses ska dessutom ha orsakats av att samfundets bostäder stått tomma, av bostadsmarknadssituationen i området eller av något annat godtagbart skäl som inte beror på ägaren.

Förutsättningen som gäller statens risk för kreditförluster i det nuvarande 2 och 3 mom. föreslås ingå i de förutsättningar som anges i 1 mom. och således kan det nuvarande 2 och 3 mom. strykas. Eftersom understöd i fortsättningen ska kunna beviljas utan två års underskott behövs inte längre ett särskilt moment om beviljande av understöd när det finns ett hot om att risken för statliga kreditförluster realiserar. Vid bedömningen av kreditförlustrisken ska man dock fortsättningsvis beakta låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten.

Enligt det nya 2 mom. är en annan förutsättning för beviljande av understöd att Statskontoret har godkänt en saneringsplan för samfundet om hur samfundets ekonomi ska saneras eller ekonomiska svårigheter i samfundet förebyggas. Saneringsplanen ska innehålla en bedömning av hur samfundets ekonomi kommer att utvecklas på längre sikt. Understöd kan således beviljas om det utifrån uppgifter i saneringsplanen är sannolikt att de ekonomiska svårigheterna kommer att fortsätta eller de ekonomiska riskerna kommer att realiseras och samfundet kommer att drabbas av ekonomiska svårigheter om inte understöd beviljas.

Vid bedömningen av sannolikheten för ekonomiska svårigheter och realiserade risker samt av behovet av understöd ska man i planen beakta bland annat nyttjandegraden och utvecklingen av den för de bostäder som ägs av samfundet, bostädernas skick och framtida renoveringsåtgärder samt hyres- eller vederlagsnivån för bostäderna i förhållande till den övriga hyres- och vederlagsnivån. Dessutom ska man beakta bostadsmarknadssituationen i det område där bostäderna är belägna, befolkningsstrukturens utveckling i området, omgivningen och förändringar i den samt hur dessa faktorer påverkar nyttjandegraden för samfundets objekt, hyres- och vederlagsnivån och samfundets verksamhet i övrigt. Dessutom ska planen innehålla en bedömning av utvecklingen av kapitalutgifterna. I planen ska också anges vilka åtgärder ägaren kommer att vidta för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter.

6 §. Understödet belopp. Det föreslås att 1 mom. kompletteras så att understöd också kan beviljas till det belopp som behövs för att förebygga ekonomiska svårigheter. Till 1 mom. fogas också bestämmelsen i det nuvarande 2 mom. om det belopp som krävs för undvikande av en kreditförlustrisk eller risk för att statens borgensansvar infrias. Således upphävs 2 mom. som onödigt.

1.3 Aravabegränsningslagen

16 a §. Ackord i samband med befrielse från begränsningar. Det föreslås att 1 mom. ändras så att maximibeloppet för begränsningsackord höjs med tio procentenheter. I fortsättningen svarar staten för högst 60 procent av den återstående delen av ett statligt bostadslån eller aravalån. I övrigt motsvarar paragrafen den nuvarande paragrafen. Till övriga delar motsvarar paragrafen innehållsmässigt den gällande lagen, men i 3 mom. föreslås vissa lagtekniska ändringar.

17 a §. Ackord i samband med rivning. Enligt förslaget ska 1 mom. ändras så att rivningsackord kan beviljas också när Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har beviljat en bostad eller ett hus befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningarna i enlighet med 16 § i aravabegränsningslagen och huset rivs. I sådana fall kan det vara motiverat att bevilja rivningsackord, till exempel när låntagaren först har försökt sälja huset men till slut beslutar sig för att riva huset. Då är det motiverat att bevilja rivningsackord även om befrielse från begränsningar har beviljats för objektet och inte tillstånd till rivning. För att rivningsackord ska beviljas ska det dock vara fråga om en situation där ARA har beviljat befrielse, men bostaden eller huset ännu inte har befriats från begränsningar därför att lånet inte har betalats tillbaka.

Det nuvarande 2 mom. stryks eftersom rivningsackordets övre gräns på 70 procent ska gälla alla låntagare. Det gällande 3 mom. blir 2 mom. och momentet ändras så att rivningsackord kan beviljas sådana låntagare som redan har ekonomiska svårigheter eller sannolikt hotas av sådana. Ackordet ska behövas för att sanera låntagarens ekonomi eller förebygga ekonomiska svårigheter i sådana samfund som sannolikt kommer att drabbas av ekonomiska svårigheter. Ackordet ska fortsättningsvis vara nödvändigt för låntagaren men det förutsätts inte längre att låntagaren har betydande ekonomiska svårigheter.

Vid bedömningen av låntagarens ekonomiska svårigheter och eller av hotet om sådana ska man beakta nyttjandegraden och utvecklingen av den för de bostäder som ägs av samfundet, bostädernas skick och framtida renoveringsåtgärder samt hyres- eller vederlagsnivån för bostäderna i förhållande till den övriga hyres- och vederlagsnivån. Dessutom ska man beakta bostadsmarknadssituationen i det område där bostäderna är belägna, befolkningsstrukturens utveckling i området, omgivningen och förändringar i den samt hur dessa faktorer påverkar nyttjandegraden för samfundets objekt, hyres- och vederlagsnivån och samfundets verksamhet i övrigt. Man ska också bedöma utvecklingen av kapitalutgifterna och av samfundets ekonomi på längre sikt.

Enligt förslaget slopas paragrafens gällande 4 mom. där det anges att rivningsackord emellertid kan beviljas med avvikelse från 3 mom., om en betydande och långvarig minskning av nyttjandegraden för ett enskilt objekt orsakar ekonomiska problem som hotar låntagarens ekonomiska handlingskraft i dess helhet. De situationer som anges i momentet ska i framtiden omfattas av de allmänna förutsättningarna för beviljande av ackord eftersom ackord kan beviljas när låntagaren hotas av ekonomiska svårigheter.

Det gällande 5 mom. ändras inte, men blir ett nytt 3 mom.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

2.1 Ändring av villkoren för rivningsbidrag

Bestämmelser om rivningsbidrag finns i förordningen om rivningsbidrag. Förordningen har utfärdats med stöd av 8 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Förutsättningarna för beviljande av bidrag ska göras smidigare och förenklas genom en ändring av 2 § 2 mom. i förordningen om rivningsbidrag. Det föreslås att förutsättningarna för beviljande ska ändras så att de motsvarar de ändringar av förutsättningarna för beviljande av rivningsackord, för ändring av lånevillkoren och för beviljande av saneringsunderstöd som föreslås i denna proposition. I fortsättningen förutsätts således inte att den sammanslutning som äger hyreshuset har betydande ekonomiska svårigheter utan en förutsättning för beviljande av bidrag är att för att ägarsammanslutningens ekonomi ska kunna saneras eller ekonomiska svårigheter hos sammanslutningen förebyggas behövs bidraget för att täcka kostnaderna för rivningen. Ägarsammanslutningen drabbas således sannolikt av ekonomiska svårigheter eller de ekonomiska svårigheterna kommer sannolikt att bli större om inte bidrag för att täcka kostnaderna för rivningen beviljas. Förutsättningarna för beviljande ska bedömas från fall till fall och sammanslutningens ekonomiska situation ska bedömas som en helhet. För beviljande av bidrag till kostnaderna för rivning av ett hyreshus som har blivit befriat från aravabegränsningar ska på samma sätt som tidigare dessutom finnas något annat särskilt vägande skäl. Ett särskilt skäl kan även i fortsättningen anses vara till exempel att hyreshussamfundets ekonomi inte kan saneras på något annat sätt än att hyreshuset rivs med hjälp av ett rivningsbidrag, under förutsättning att de ekonomiska svårigheterna inte beror på ägaren.

Det föreslås att det gällande 3 mom. ska strykas eftersom den allmänna förutsättningen för beviljande av rivningsbidrag i 2 mom. föreslås ändras så att bestämmelsen är mer förebyggande och således ingår de situationer som anges i det gällande 3 mom. i det nya 2 mom.

Det gällande 4 mom. preciseras så att den skatt som nämns i momentet anges uttryckligen vara avfallsskatt. Rivningsbidrag får uttryckligen inte användas för att täcka avfallsskattens och avstjälningsplatsavgiftens andel av kostnaderna. Således minskar bidraget inte det incitament för att minska mängden avfall på avstjälningsplatserna som eftersträvas med avfallsskatten. Bidraget begränsar inte heller tillämpningen av upphovsprincipen. I enlighet med principen ska avfallsproducenten svara för kostnaderna för behandlingen av avfallet.

Ett utkast till förordning finns som bilaga till denna proposition.

2.2 Jämkning av ränta på aravalån med hög ränta

Den högsta räntan fastställs för det första för sådana aravalån med fasta villkor som har beviljats före den 1 mars 2003 och på vilka förordningen om högsta ränta inte tillämpas. Räntan på lånen i fråga är en fast ränta på tre procent, som det föreskrivs om i 9 § i lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979). I slutet av maj 2008 fanns det fem sådana lån och deras kapital uppgår till sammanlagt ca 950 000 euro.

För det andra fastställs en högsta ränta för lån som till lånevillkoren motsvarar annuitetssystemet. Bestämmelser om dessa lån finns i lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshus (1186/1990). På räntan på lån som införts i annuitetssystemet tillämpas statsrådets beslut om räntor på hyreshuslån med ändrade lånevillkor (862/1991). Kapitalet på dessa lån var i slutet av maj 2018 sammanlagt 113,7 miljoner euro och antalet lån var sammanlagt 146. Räntan på lånen är för närvarande fem procent, om full ränta betalas. På största delen av lånen tas dock inte full ränta ut, eftersom årsavgiften inte räcker till för att betala hela räntan. Genomsnittsräntan på lånen är för närvarande 3,27 procent. Den fulla räntan på fem procent betalas nu på ett lånebestånd på ca 14 miljoner euro.

För det tredje fastställs en högsta ränta för icke hopslagna och sammanslagna långfristiga ombyggnadslån för hyresboende som beviljats 1.1.1991–31.10.1999 och för vilka räntan bestäms med stöd av statsrådets förordning om ändring av räntan på vissa långfristiga ombyggnadslån för hyresboende och sammanslagna lån (314/2002). Räntan på icke hopslagna lån är för närvarande fyra procent, kapitalet uppgår till ca 112 miljoner euro och de är 251 till antalet. I de sammanslagna ombyggnadslånen har det gamla aravalånet och ombyggnadslånet slagits ihop. Räntan på lånen är nu 2,5 eller fyra procent. Lånens kapital är sammanlagt ca 25 miljoner euro och det finns 49 sådana lån.

För det fjärde fastställs en högsta ränta för lån för årsavgifter för grundförbättring som beviljats efter den 1 mars 2003. Räntan bestäms med stöd av 37 § 4 mom. i aravaförordningen (1587/1993) och den är för närvarande 4,1 procent. Lånens kapital är sammanlagt ca 70 miljoner euro och det finns 70 sådana lån. För lånen gäller också ett fast räntetak på sex procent, som anges i 37 § 5 mom. i aravaförordningen.

För det femte fastställs en högsta ränta också för sådana lån för byggande och anskaffning av hyreshus och hyresbostad som har beviljats efter den 1 mars 2003. Bestämmelser om räntan på lånen finns i 37 § i aravaförordningen och räntan är för närvarande 3,4 procent. Det finns 145 sådana lån i form av annuitetslån och lånebeståndet är ca 337 miljoner euro. Det finns 24 lån med fasta villkor och lånebeståndet är ca 39 miljoner euro. Även dessa lån omfattas av ett fast räntetak på sex procent, som anges i 37 § 5 mom. i aravaförordningen.

För att räntenivån på aravalån bättre ska motsvara den allmänna räntenivån, och också följa den i fortsättningen, föreslås det att räntorna på aravalån med hög ränta sänks genom att det fastställs en rörlig högsta ränta för dem. Räntesänkningen genomförs genom att förordningen om högsta ränta ändras. Den rörliga högsta ränta som införs för att sänka de höga räntorna ska fastställas på samma sätt som den högsta ränta som för närvarande tillämpas på de flesta aravalån. Det föreslås således att den högsta räntan binds till en referensränta som bestäms på basis av den genomsnittliga glidande räntan under tre år på tioåriga obligationslån. För lånen med hög ränta föreslås också en lägsta ränta på 1,39 procent.

Ett utkast till förordning finns som bilaga till propositionen.

3 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2019.

Aravabegränsningslagen, lagen om ändring av lånevillkoren och lagen om understöd för sanering av ekonomin föreslås tillämpas både på de ansökningar som anhängiggörs efter lagens ikraftträdande och ansökningar som anhängiggjorts före lagens ikraftträdande. På ändringar av lånevillkor och andra stödåtgärder som godkänts före ikraftträdandet av lagen föreslås tillämpas de bestämmelser som gällde vid den tidpunkt när åtgärderna godkändes.

4 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

De föreslagna ändringarna har samband med 15 och 19 § i grundlagen. Enligt 15 § i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Enligt 19 § 4 mom. i grundlagen ska det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

De föreslagna lagändringarna är inte nya, utan de kompletterar befintlig reglering. Ändringarna föreslås gälla endast stödåtgärder som beviljas på ansökan. Dessutom ska ändringarna tillämpas endast på beslut som fattas efter lagens ikraftträdande. Ändringarna av förutsättningarna för beviljande av stödåtgärder och av åtgärdernas innehåll underlättar arava- och räntestödslåntagarnas verksamhet och minskar lånebördan och därför kan inte tillämpningen av dem på befintliga bostäder och den nuvarande lånebördan anses vara problematisk. Föreskrivandet av en sänkning av räntorna på aravalån med hög ränta genom förordning är också en ändring som minskar låntagarnas räntebörda och således försämrar inte låntagarnas ställning. Dessutom kan ändringarna anses ha en positiv inverkan på situationen och levnadsförhållandena för hyresgästerna i bostäder som finansierats med statligt stöd och där de boende har valts på sociala grunder och ofta är mindre bemedlade.

De föreslagna ändringarna står således inte i strid med vad som föreskrivs om egendomsskyddet i 15 § i grundlagen. Genom de föreslagna lagändringarna genomförs också det allmännas uppgift att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende enligt 19 § 4 mom. i grundlagen.

Denna proposition kan således behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

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

1.

Lag

om ändring av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002) 2—4, 6 och 8 §, av dem 2 § sådan den lyder i lag 446/2013 samt 4 och 6 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 446/2013, som följer:

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att med ekonomiskt stöd förebygga ekonomiska svårigheter i aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund samt att förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter. Syftet är också att minska statens risk för kreditförluster.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *lån med fasta villkor* ett lån vars amorteringsplan baserar sig på en fast lånetid och på en ränta som kan ändras genom en förordning som med stöd av 45 § 3 mom. i aravalagen utfärdas av statsrådet,

2) *annuitetslån* ett lån vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt som föreskrivs i 11 a § i lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1185/1990) och i 17 §, 18 § 2 mom. och 23 § i aravalagen,

3) *lån som till villkoren motsvarar annuitetslån* ett lån vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt som föreskrivs i 2 § i lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990).

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

Lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan ändras, om det behövs för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter i aravahyreshussamfundet eller bostadsrättshussamfundet eller för att minska statens risk för kreditförluster. En ändring av lånevillkoren förutsätter också att de ekonomiska svårigheterna har orsakats av att bostäderna stått tomma, av bostadsmarknadssituationen i området eller av något annat godtagbart skäl som inte beror på ägaren, eller att sådana orsaker kan förutses leda till ekonomiska svårigheter.

En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dessutom att Statskontoret har godkänt en saneringsplan för samfundet om hur samfundets ekonomi ska saneras eller hur det ska förhindras att samfundet hamnar i ekonomiska svårigheter.

6 §

Räntans storlek

Om räntan sänks med stöd av 5 § ska den årliga räntan trygga minst kreditkostnadernas värde vid tidpunkten för sänkningen.

8 §

Åtgärder som ägaren förutsätts vidta

Ett villkor för ändring av lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån är att aravahyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ägare

- 1) långsiktigt och till fullo handhar sitt eget ekonomiska ansvar och övriga ansvar för saneringen av samfundets ekonomi,
- 2) iakttar den av Statskontoret godkända saneringsplan som avses i 4 § 2 mom.,
- 3) under den tid för vilken lånevillkoren ändras inte uppbär ränta för de egna medel som ägaren placerat, och
- 4) uppfyller övriga krav som Statskontoret ställt i samband med ändringen av lånevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund (1030/2008) 1, 2, 4 och 6 § som följer:

1 §

Tillämpningsområde

Hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter och sådana hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund som kan förutses råka i ekonomiska svårigheter kan inom ramen för de bevillningsfullmakter som fastställts i statsbudgeten beviljas understöd av Statens bostadsfonds medel.

På de understöd som avses i denna lag tillämpas dessutom statsunderstödslagen (688/2001), om inte något annat föreskrivs nedan.

2 §

Syfte

Syftet med beviljandet av understöd är att sanera ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter, att förebygga ekonomiska svårigheter i samfundet eller att minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.

4 §

Förutsättningar för beviljande av understöd

Understöd kan beviljas om det behövs för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter i hyreshussamfundet eller bostadsrättshussamfundet. Understöd kan också beviljas om det behövs för att minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias. Beviljande av understöd förutsätter också att de ekonomiska svårigheterna har orsakats av att bostäderna stått tomma, av bostadsmarknadssituationen i området eller av något annat godtagbart skäl som inte beror på ägaren, eller att sådana orsaker kan förutses leda till ekonomiska svårigheter.

En förutsättning för beviljande av understöd är dessutom att Statskontoret har godkänt en saneringsplan för samfundet om hur samfundets ekonomi ska saneras eller hur det ska förhindras att samfundet hamnar i ekonomiska svårigheter.

6 §

Understödet belopp

RP 208/2018 rd

Understöd beviljas högst till det belopp som tillsammans med de övriga åtgärder som saneringsplanen omfattar behövs för att förebygga ekonomiska svårigheter i samfundet, för att samfundets ekonomi inom en skälig tid ska komma i balans eller för att undvika risken för statliga kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 16 a och 17 a §, sådana de lyder, 16 a § i lagarna 447/2013 och 1019/2005 samt 17 a § i lag 447/2013, som följer:

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan Statskontoret, på villkor som det bestämmer och inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för en del, dock högst 60 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*). Begränsningsackordets belopp prövas från fall till fall utifrån en totalplan som sökanden gjort upp och annan utredning.

Begränsningsackord kan beviljas endast om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten.

För att begränsningsackord ska beviljas förutsätts dessutom att

- 1) de hus eller bostäder som lånet gäller har blivit befriade från begränsningar med stöd av 16 §,
- 2) objektets ägarsamfund har ekonomiska svårigheter på grund av att ett objekt inom ett område med sjunkande efterfrågan på bostäder under en lång tid har varit underutnyttjat eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande, och
- 3) återstoden av lånet återbetalas till staten i samband med ackordet.

Kapitalet på det lån som begränsningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas.

17 a §

Ackord i samband med rivning

Om huset rivs, och tillstånd till rivning enligt 17 § eller befrielse från begränsningar enligt 16 § har beviljats, kan Statskontoret, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren, besluta att staten svarar för högst 70 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl kan Statskontoret fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet och vid behov godkänna säkerhet för fordran.

En förutsättning för rivningsackord är att de omständigheter som legat till grund för rivningen har medfört ekonomiska svårigheter eller risk för sådana för låntagaren och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi eller förebygga ekonomiska svårigheter för låntagaren.

RP 208/2018 rd

Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de räntor som förfallit till betalning.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 18 oktober 2018

Statsminister

Juha Sipilä

Bostads-, energi- och miljöminister Kimmo Tiilikainen

1.

Lag

om ändring av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002) 2—4, 6 och 8 §, av dem 2 § sådan den lyder i lag 446/2013 samt 4 och 6 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 446/2013, som följer:

Gällande lydelse

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att med ekonomiskt stöd förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med *betydande* ekonomiska svårigheter. Syftet är också att minska statens risk för kreditförluster.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *aravahyreshussamfund* eller *bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter* ett aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund som inte under de två föregående åren med hyror eller bruksvederlag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter och utgifter för skötsel,

2) *lån med fasta villkor* ett lån vars amorteringsplan baserar sig på en fast lånetid och på en ränta som kan ändras genom en förordning som med stöd av 45 § 3 mom. aravalagen utfärdas av statsrådet,

3) *annuitetslån* ett lån vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt

Föreslagen lydelse

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att med ekonomiskt stöd *förebygga ekonomiska svårigheter i aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund* samt att förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter. Syftet är också att minska statens risk för kreditförluster.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *lån med fasta villkor* ett lån vars amorteringsplan baserar sig på en fast lånetid och på en ränta som kan ändras genom en förordning som med stöd av 45 § 3 mom. i aravalagen utfärdas av statsrådet,

2) *annuitetslån* ett lån vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt

Gällande lydelse

som föreskrivs i 11 a § lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1185/1990) och i 17 §, 18 § 2 mom. och 23 § aravalagen, och

4) *lån som till villkoren motsvarar annuitetslån* ett lån vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt som föreskrivs i 2 § lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990).

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

Lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan ändras, om det *underskott som uppvisas av ett aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter har orsakats av*

1) att hussamfundets bostäder stått tomma,

2) att den hyra som uppburits enligt 7 § aravabegränsningslagen eller det bruksvederlag som uppburits enligt 16 § lagen om bostadsrättsbostäder varit höga i förhållande till den allmänna hyresnivån på området, eller av

3) andra synnerligen vägande skäl som inte beror på ägaren.

Lånevillkoren kan ändras också, om ett hyreshussamfund eller ett bostadsrättshussamfund annars har sådana ekonomiska svårigheter att det kan uppstå risk för kreditförlust för staten. I sådana fall kan lånevillkoren ändras, om detta bedöms begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan en ändring av lånevillkoren. Vid bedömningen av kreditförlustrisken beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten.

En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dessutom att *aravahyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ekonomiska svårigheter skulle fortsätta utan åtgärder enligt denna lag.*

Föreslagen lydelse

som föreskrivs i 11 a § i lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1185/1990) och i 17 §, 18 § 2 mom. och 23 § i aravalagen,

3) *lån som till villkoren motsvarar annuitetslån* ett lån vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt som föreskrivs i 2 § i lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990).

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

Lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan ändras, om det *behövs för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter i aravahyreshussamfundet eller bostadsrättshussamfundet eller för att minska statens risk för kreditförluster. En ändring av lånevillkoren förutsätter också att de ekonomiska svårigheterna har orsakats av att bostäderna stått tomma, av bostadsmarknadssituationen i området eller av något annat godtagbart skäl som inte beror på ägaren, eller att sådana orsaker kan förutses leda till ekonomiska svårigheter.*

En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dessutom att *Statskontoret har godkänt en saneringsplan för samfundet om hur samfundets ekonomi ska saneras eller hur det ska förhindras att samfundet hamnar i*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

ekonomiska svårigheter.

6 §

6 §

Räntans storlek

Räntans storlek

Om räntan sänks med stöd av 5 § *skall* den årliga räntan *vara* minst två procent.

Om räntan sänks med stöd av 5 § *ska* den årliga räntan *trygga* minst *kreditkostnadernas värde vid tidpunkten för sänkningen.*

8 §

8 §

Åtgärder som ägaren förutsätts vidta

Åtgärder som ägaren förutsätts vidta

Ett villkor för ändring av lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån är att aravahyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ägare

Ett villkor för ändring av lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån är att aravahyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ägare

1) långsiktigt och till fullo handhar sitt eget ekonomiska ansvar och övriga ansvar för saneringen av *hussamfundets* ekonomi,

1) långsiktigt och till fullo handhar sitt eget ekonomiska ansvar och övriga ansvar för saneringen av *samfundets* ekonomi,

2) *tillsammans med* Statskontoret *har gjort upp en* saneringsplan *för huset om hur huset skall göras livsdugligt,*

2) *iakttar den av* Statskontoret *godkända* saneringsplan *som avses i 4 § 2 mom.,*

3) under den tid för vilken lånevillkoren ändras inte uppbär ränta för de egna medel som ägaren placerat, och

3) under den tid för vilken lånevillkoren ändras inte uppbär ränta för de egna medel som ägaren placerat, och

4) uppfyller övriga krav som Statskontoret ställt i samband med ändringen av lånevillkoren.

4) uppfyller övriga krav som Statskontoret ställt i samband med ändringen av lånevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund (1030/2008) 1, 2, 4 och 6 § som följer:

Gällande lydelse

1 §

Tillämpningsområde

Hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med *betydande* ekonomiska svårigheter kan inom ramen för de bevillningsfullmakter som fastställts i statsbudgeten *och på det sätt som bestäms i denna lag* beviljas understöd av Statens bostadsfonds medel.

På de understöd som avses i denna lag tillämpas dessutom statsunderstödslagen (688/2001), om inte något annat föreskrivs nedan.

2 §

Syfte

Syftet med beviljandet av understöd är att sanera ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter eller att minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.

4 §

Föreslagen lydelse

1 §

Tillämpningsområde

Hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter *och sådana hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund som kan förutses råka i ekonomiska svårigheter* kan inom ramen för de bevillningsfullmakter som fastställts i statsbudgeten beviljas understöd av Statens bostadsfonds medel.

På de understöd som avses i denna lag tillämpas dessutom statsunderstödslagen (688/2001), om inte något annat föreskrivs nedan.

2 §

Syfte

Syftet med beviljandet av understöd är att sanera ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med ekonomiska svårigheter, *att förebygga ekonomiska svårigheter i samfundet* eller att minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.

4 §

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Förutsättningar för beviljande av understöd

Understöd kan beviljas hyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund som

1) inte under de två föregående åren med hyror eller bruksvederlag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter och utgifter för skötsel, eller

2) i övrigt har sådana ekonomiska svårigheter som kan medföra en kreditförlustrisk för staten eller risk för att statens borgensansvar infrias.

Understöd kan beviljas enligt 1 mom. 2 punkten endast om stödet antas begränsa kostnaderna för statens kreditförluster eller de utgifter som statens borgensansvar medför jämfört med de kostnader som staten orsakas om understöd inte beviljas.

Vid bedömningen av kreditförlustrisken eller risken för att statens borgensansvar infrias beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående statliga bostadslånet, aravalånet, räntestödslånet eller lånet enligt 3 § 3 mom. och möjligheterna att realisera säkerheten.

6 §

Understödet belopp

Understöd beviljas högst till det belopp som tillsammans med de övriga åtgärder som saneringsplanen omfattar behövs för att samfundets ekonomi inom en skälig tid ska komma i balans.

Understöd enligt 4 § 1 mom. 2 punkten får beviljas högst till det belopp som krävs för undvikande av en kreditförlustrisk eller risk för att statens borgensansvar infrias.

Förutsättningar för beviljande av understöd

Understöd kan beviljas om det behövs för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter i hyreshussamfundet eller bostadsrättshussamfundet. Understöd kan också beviljas om det behövs för att minska statens risk för kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias. Beviljande av understöd förutsätter också att de ekonomiska svårigheterna har orsakats av att bostäderna stått tomma, av bostadsmarknadssituationen i området eller av något annat godtagbart skäl som inte beror på ägaren, eller att sådana orsaker kan förutses leda till ekonomiska svårigheter.

En förutsättning för beviljande av understöd är dessutom att Statskontoret har godkänt en saneringsplan för samfundet om hur samfundets ekonomi ska saneras eller hur det ska förhindras att samfundet hamnar i ekonomiska svårigheter.

6 §

Understödet belopp

Understöd beviljas högst till det belopp som tillsammans med de övriga åtgärder som saneringsplanen omfattar behövs för att *förebygga ekonomiska svårigheter i samfundet, för att samfundets ekonomi inom en skälig tid ska komma i balans eller för att undvika risken för statliga kreditförluster eller risken för att statens borgensansvar infrias.*

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 16 a och 17 a §, sådana de lyder, 16 a § i lagarna 447/2013 och 1019/2005 samt 17 a § i lag 447/2013, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan Statskontoret, på villkor som det bestämmer och inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för en del, dock högst 50 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*). Begränsningsackordets belopp prövas från fall till fall utifrån en totalplan som sökanden gjort upp och annan utredning.

Begränsningsackord kan beviljas endast om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms beaktas låntagarens *förmögenhet*, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten.

För att begränsningsackord *skall* beviljas förutsätts dessutom att

1) de hus eller bostäder som lånet gäller har blivit befriade från begränsningar med stöd av 16 §,

2) objektets ägarsamfund har ekonomiska svårigheter på grund av att ett objekt inom ett område med sjunkande efterfrågan på bostäder under en lång tid har varit underutnyttjat eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande, *samt att*

3) återstoden av lånet återbetalas till staten i samband med ackordet.

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan Statskontoret, på villkor som det bestämmer och inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för en del, dock högst 60 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*). Begränsningsackordets belopp prövas från fall till fall utifrån en totalplan som sökanden gjort upp och annan utredning.

Begränsningsackord kan beviljas endast om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms beaktas låntagarens *förmögenhetsställning*, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten.

För att begränsningsackord *ska* beviljas förutsätts dessutom att

1) de hus eller bostäder som lånet gäller har blivit befriade från begränsningar med stöd av 16 §,

2) objektets ägarsamfund har ekonomiska svårigheter på grund av att ett objekt inom ett område med sjunkande efterfrågan på bostäder under en lång tid har varit underutnyttjat eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande, *och*

3) återstoden av lånet återbetalas till staten i samband med ackordet.

Gällande lydelse

Kapitalet på det lån som begränsningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas.

17 a §

Ackord i samband med rivning

Om tillstånd till rivning enligt 17 § har beviljats *för en bostad eller ett hus*, kan Statskontoret, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren, besluta att staten svarar för högst 60 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl kan Statskontoret fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet och vid behov godkänna säkerhet för fordran.

Rivningsackordet uppgår emellertid med avvikelse från 1 mom. till högst 70 procent, om

1) låntagaren har högst 200 hyresbostäder sombyggts med statligt stöd,

2) det inte finns efterfrågan på objektet som hyresbostad, och

3) låntagarens ekonomiska situation är svag.

En förutsättning för rivningsackord är att de omständigheter som legat till grund för *rivningstillståndet* har medfört *betydande ekonomiska svårigheter* för låntagaren och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

Rivningsackord kan emellertid beviljas med avvikelse från 3 mom., om en betydande och långvarig minskning av nyttjandegraden för ett enskilt objekt orsakar ekonomiska problem som hotar låntagarens ekonomiska handlingskraft i dess helhet.

Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de räntor som förfallit till betalning.

Föreslagen lydelse

Kapitalet på det lån som begränsningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas.

17 a §

Ackord i samband med rivning

Om *huset rivs, och* tillstånd till rivning enligt 17 § *eller befrielse från begränsningar enligt 16 §* har beviljats, kan Statskontoret, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren, besluta att staten svarar för högst 70 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl kan Statskontoret fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet och vid behov godkänna säkerhet för fordran.

En förutsättning för rivningsackord är att de omständigheter som legat till grund för *rivningen* har medfört ekonomiska svårigheter *eller risk för sådana* för låntagaren och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi *eller förebygga ekonomiska svårigheter för låntagaren.*

Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bo-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

stadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de räntor som förfallit till betalning.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om ändring av 2 § i statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyreshus

I enlighet med statsrådets beslut
ändras i statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyreshus (79/2006) 2 §, sådan den lyder i förordning 1372/2016, som följer:

2 §

Förutsättningar för beviljande av bidrag

Bidrag kan beviljas för täckande av kostnader för rivning av ett aravahyreshus, om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet med stöd av 17 § i aravabegränsningslagen har gett tillstånd till rivning av huset. Har huset blivit befriat från användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravabegränsningslagen (*aravabegränsningar*) kan bidrag beviljas, om det finns en i 17 § 1 mom. i den lagen avsedd grund för rivning av huset.

En förutsättning för beviljande av bidrag är dessutom att bidraget behövs för att täcka kostnaderna för rivningen så att ekonomin hos den sammanslutning som äger hyreshuset ska kunna saneras eller ekonomiska svårigheter hos sammanslutningen förebyggas. För beviljande av bidrag till kostnaderna för rivning av ett hyreshus som har blivit befriat från aravabegränsningar ska dessutom finnas något annat särskilt vägande skäl.

Bidrag kan inte beviljas för kostnader som orsakas av avfallsskatter eller deponering av avfall på avstjälningsplats.

Den som ansöker om bidrag ska till ansökan som bilaga foga en helhetsutredning om rivningskostnaderna samt om vilka verkningar rivningen, ett eventuellt rivningsackord och bidraget har på sammanslutningens ekonomiska situation.

Bidrag kan beviljas av särskilda skäl, om rivningsarbetet har påbörjats innan bidraget beviljats.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2019.

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om den högsta räntan för vissa statliga bostadslån

I enlighet med statsrådets beslut
ändras i förordningen om den högsta räntan för vissa statliga bostadslån (496/2004) 4 §,
samt
fogas till förordningen en ny 1 a och 3 a § som följer:

1 a §

Tillämpning av förordningen på räntorna på vissa lån

Denna förordning tillämpas också på de räntor på lån som anges i

- 1) 9 § i lagen om grundförbättring av bostäder (49/1979),
- 2) statsrådets beslut om räntor på hyreshuslån med ändrade lånevillkor (862/1991),
- 3) förordningen om ändring av räntan på vissa långfristiga ombyggnadslån för hyresboende och sammanslagna lån (314/2002),
- 4) 37 § i statsrådets förordning om ändring av aravaförordningen (131/2003).

3 a §

Högsta ränta på vissa lån

Den högsta räntan på de lån som avses i 1 a § bestäms på det sätt som anges i 3 §.
Den högsta räntan är dock minst 1,39 procent.

4 §

Justering av räntan

Statskontoret justerar årligen räntor som avses i 1 a § 2—4 punkten räknat från den 1 mars.
Statskontoret justerar årligen räntor som avses i 1 § och 1 a § 1 punkten räknat från den 1 april.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2019. Förordningen tillämpas i fråga om de lån som avses i 1 a § 2—4 punkten på de räntor som justeras från och med den 1 mars 2019 och i fråga om de lån som avses i 1 § och 1 a § 1 punkten på de räntor som justeras från och med den 1 april 2019.