

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

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

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

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

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

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
INNEHÅLL	2
ALLMÄN MOTIVERING	3
1 INLEDNING.....	3
2 NULÄGE	3
2.1 Lagstiftning och praxis.....	3
2.2 Bedömning av nuläget	4
3 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	6
3.1 Målsättning	6
3.2 De viktigaste förslagen.....	7
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	11
4.1 Ekonomiska konsekvenser	11
Konsekvenser för statsfinanserna.....	11
Konsekvenser för låntagare	12
4.2 Konsekvenser för myndigheterna	13
4.3 Samhälleliga konsekvenser	13
Konsekvenser för hyresgästerna.....	13
Konsekvenser för bostadsmarknaden.....	14
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	14
6 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	16
DETALJMOTIVERING	17
1 LAGFÖRSLAG	17
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	29
3 IKRAFTTRÄDANDE	31
LAGFÖRSLAG	32
Lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.....	32
BILAGA	42
FÖRORDNINGSUTKAST	42
Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus	42

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

I bilaga 4 till regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering sägs det att ”för att öka produktionen av hyresbostäder skapas en ny tio års mellanmodell som är öppen för alla genomförare som uppfyller stödvillkoren och förbinder sig till dem”. Den 30 juni 2015 tillsatte miljöministeriet Hannu Rossilahti, överdirektör för Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, nedan *ARA*, till utredare för att utarbeta ett förslag till en sådan ny mellanmodell som nämns i regeringsprogrammet. Utredaren överlämnade sitt förslag till jordbruks- och miljöminister Kimmo Tiilikainen den 11 november 2015. Förslaget har legat till grund för denna proposition.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning och praxis

Staten understöder byggande av hyresbostäder avsedda för hyresgäster som valts på sociala grunder genom att betala räntestöd för lån som tagits för detta ändamål enligt de förutsättningar som anges i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), nedan *räntestödslagen*. Räntestödslån har dessutom alltid statens fyllnadsborgen. Räntestödet har ersatt aravalånen som tidigare beviljades för samma ändamål med stöd av aravalagen (1189/1993) och de lagar som föregick aravalagen.

Enligt räntestödslagen är det *ARA* som beslutar om godkännandet av ett lån som räntestödslån. Statskontoret betalar räntestöden av statens bostadsfonds medel. Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Räntestödslån kan beviljas en kommun, ett annat offentligt samfund eller ett allmännyttigt bostadssamfund som *ARA* har angett med stöd av räntestödslagen. Dessutom kan låntagaren vara ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några av de ovan avsedda samfunden har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997).

Bestämmelser om objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresbostäder som finansierats med räntestödslån finns i 2 kap. i räntestödslagen. Dessa begränsningar gäller huvudsakligen i 40 år räknat från godkännandet av räntestödslånet. Under denna tid ska bostäderna användas som hyresbostäder och endast i undantagsfall för andra ändamål. Valet av hyresgäster ska grunda sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Hyresgästerna ska väljas med hänsyn till hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster så att företräde ges bostadslösa och andra hushåll som har det mest brådskande behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna. Den hyra som tas ut för bostäderna bestäms enligt självkostnadsprincipen, och hyran får förutom kostnader för finansiering, underhåll och ombyggnad även inkludera en skälig årsränta på den självfinansieringsandel som ägaren placerat i objektet. Medan överlåtelsebegränsningarna gäller kan bostäderna endast överlåtas till mottagare som anges i lagen och till ett överlåtelsepris som reglerats så att säljaren inte kan göra någon egentlig vinst på överlåtelsen.

De allmännyttiga bostadssamfund som utsetts av *ARA* ska iaktta de villkor som i 24—27 § i räntestödslagen ställs på samfundens ekonomiska och övriga verksamhet. Dessa så kallade allmännyttighetsbestämmelser förutsätter att samfundet offentligt meddelar att bostäderna kan sökas och att samfundet inte betalar sin ägare annat än skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet. Storleken av en skälig avkastning har i statsrådets beslut om

gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund (1203/1999) fastställts till högst åtta procent. Samfundets aktier eller andelar får inte vara föremål för offentlig handel. I allmännyttighetsbestämmelserna fastställs dessutom begränsningar beträffande samfundets verksamhetsområde, överlåtelse av bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna, samfundets risktagande och ställande av säkerhet samt hur samfundet organiserar sin struktur och ordnar ägandet av bostäderna. Allmännyttighetsskyldigheterna är i kraft så länge samfundet äger egendom som är underkastad de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna och utseendet till allmännyttigt bostadssamfund inte har återkallats. Allmännyttighetsbestämmelserna kan gälla den allmännyttiga ägarens handlingar också i fråga om sådana objekt som redan har befriats från de objektspecifika begränsningarna. Därför talar man ibland om skyldigheterna gällande allmännyttighet som ”eviga”.

Närmare bestämmelser om låne- och stödvillkoren för räntestödslån finns i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001), nedan *räntestödsförordningen*. I förordningen föreskrivs bland annat om räntestödslånen låneandelar, amortering, låntagarens bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet samt räntestödets storlek för den andel som överstiger bassjälvriskandelen. Sådana närmare bestämmelser som ska iakttas vid valet av hyresgäster finns i statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008).

2.2 Bedömning av nuläget

I stora tillväxtcentrum byggs det bostäder med en skälig hyresnivå främst bara med hjälp av de statliga stödsystemen. Det statsunderstödda hyresbostadsbeståndet är för tillfället den enda delen av bostadsbeståndet där hyrorna regleras allmänt. Under de senaste åren har de statliga stödsystemen dock inte i tillräcklig mån sporrat kommuner och särskilt inte privata aktörer att låta bygga tillräckligt många bostäder med en skälig hyresnivå. Orsaker till det bristande intresset har varit den generellt låga räntenivån, en stark marknad för ägarbostäder, de begränsningar som är förknippade med de statliga stödsystemen samt stödbeloppen, vilka inte har ansetts vara i balans sinsemellan. Tyngdpunkten för den statligt stödda bostadsproduktionen har legat på bostäder avsedda för grupper med särskilda behov. Med räntestödslån godkända av ARA har man under de senaste åren inlett byggandet av endast 1 000–3 000 hyresbostäder som är avsedda för andra hyresgäster än hyresgäster med särskilda behov.

Enligt aktörer på marknaden är de främsta orsakerna till det bristande intresset för statligt stödd bostadsproduktion den långa tiden för användnings- och överlåtelsebegränsningarna, att amorteringarna av räntestödslånen är koncentrerade till slutet av låneperioden samt de ”eviga” allmännyttighetsbestämmelserna som begränsar låntagarsamfundets verksamhet. De objektspecifika begränsningarna på 40 år upplevs vara alltför långa i nuvarande bostadsuthyrningsverksamhet. Många företag och t.ex. arbetspensionsanstalterna förutsätter att de kan realisera sina placeringar inom loppet av en betydligt kortare period. Vidare minskar räntestödslånen kapital synnerligen långsamt, enligt räntestödsförordningens amorteringstidtabell med endast drygt tio procent under de första 15 åren och med endast knappt 20 procent under loppet av 20 år. De hyreshussamfund som traditionellt fungerat utgående från principen om allmännyttiga betonar dessutom idag alltmer affärsekonomiska principer i sin verksamhet. Även inom kommunerna har en del av de begränsningar som det statliga stödet är förknippade med upplevts problematiska. Både privata och kommunala byggherrar upplever dock att det finns behov av och efterfrågan på hyresbostäder, men med hänsyn till sina egna mål upplever de för närvarande inte byggandet av hyresbostäder med statligt stöd som förnuftigt i någon större omfattning. Det har dock inte heller utan statligt stöd producerats bostäder med en skälig hyresnivå i tillräcklig utsträckning.

Med tanke på en fungerande bostadsmarknad är den nuvarande situationen problematisk. Särskilt i Helsingforsregionen råder det brist på bostäder med en skälig hyresnivå. En kraftig ökning av sysselsättningsmöjligheterna och antalet lediga arbetsplatser i tillväxtregionerna förstärker flyttvågen till dessa områden och ökar därmed också efterfrågan på hyresbostäder. Efterfrågan på små bostäder är särskilt stor. På grund av den svåra bostadssituationen lider huvudstadsregionen redan delvis av arbetskraftsbrist eftersom de höga bostadspriserna gör det svårt att locka arbetskraft till regionen. Problemet tillspetsas i synnerhet inom servicebranscherna, och det har inte producerats tillräckligt med hyresbostäder som ligger inom räckhåll för framförallt låg- och medelinkomsttagare i Helsingforsregionen. Därtill kommer den ökande invandringen att öka efterfrågan på bostäder med en skälig hyresnivå i synnerhet i Helsingforsregionen. Efterfrågan på statligt stödda bostäder med reglerade hyror är klart större än utbudet. Bristen på bostäder med en skälig hyresnivå är på väg att bli ett hinder för en ökning av sysselsättningsgraden, den ekonomiska tillväxten, näringslivets konkurrenskraft samt utplaceringen av invandrare. Därför borde också betydligt fler hyresbostäder med reglerad hyra byggas i tillväxtcentrumen, särskilt i huvudstadsregionen.

Statligt stöd som beviljas företag för social bostadsproduktion räknas enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd till tjänster som är av allmänt ekonomiskt intresse (på engelska *services of general economic interest*, SGEI). Stödet utgör en kompensation för den skyldighet att erbjuda offentliga tjänster som företaget uppfyller genom att producera och underhålla bostäder till skäliga boendepreiser för hyresgäster som väljs på sociala grunder och se till att bostäderna svarar mot dessa hyresgästers behov. Bestämmelser om förutsättningarna för understöd som är av allmänt ekonomiskt intresse finns i kommissionens beslut om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (2012/21/EU, EUT L7/2012), nedan *kommissionens beslut*. För att ett statligt stöd ska lämpa sig för EU:s inre marknad får stödet enligt kommissionens beslut inte innefatta överkompensation till ett företag och stödet ska styras uttryckligen till de marknader som har beviljats det statliga stödet. Stödet får inte heller flöda över till andra marknader och där snedvrider konkurrensen, och företaget får inte ta ut en större än skälig vinst för den understödda verksamheten. När det gäller stödjande av bostadsproduktionen förutsätts i kommissionens beslut dessutom att de subventionerade bostäderna ska reserveras för missgynnade medborgare eller socialt utsatta grupper, som på grund av bristande betalningsförmåga inte kan skaffa sig en bostad på marknadsvillkor. Medlemsstaterna ska också effektivt övervaka att alla dessa krav uppfylls.

I det nuvarande systemet med räntestöd är de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna, bestämmelserna om allmännyttighet, och framför allt den bestämmelse om begränsning av betalningen av avkastning som ingår i dessa den mekanism som valts på nationell nivå för att säkerställa att stödformen uppfyller de krav i kommissionens beslut enligt vilka överkompensation ska förbjudas, stödet ska fördelas rätt, stödet inte får snedvrider konkurrensen och avkastningen ska vara skälig. Bestämmelserna om bestämmande av hyra enligt självkostnadsprincipen begränsar i vilken utsträckning låntagarsamfundet kan få in vinst av att hyra ut bostäder som finansierats med räntestödslån. Samfundet kan trots det få in även andra inkomster än den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med hyrorna. Det kan t.ex. vara fråga om de medel som inflyter av avsättningar för underhålls-, skötsel- och ombyggnadskostnader. Om det inte fanns någon bestämmelse som begränsar uttag av avkastning, skulle låntagarsamfundet kunna överföra detta slag av medel direkt till ägaren. Då skulle samfundets ägare kunna få en större än skälig avkastning på statligt understödd verksamhet och använda dessa medel till annat, t.ex. fritt finansierad bostadsproduktion, på ett sätt som snedvrider konkurrensen och klart strider mot kommissionens beslut. Bestämmelserna om valet av hyresgäster som utgör en del av användnings- och överlåtelsebegränsningarna och kravet att det offentligt ska meddelas att bostäderna kan sökas som utgör en

del av allmännyttighetsbestämmelserna garanterar att hyresgästerna till räntestödsbostäderna väljs på sociala grunder.

Stöd som gäller allmänt ekonomiskt intresse är enligt kommissionens beslut underkastade förfarandet om efterhandsanmälan, vilket innebär att medlemsstaten i efterhand meddelar befintliga stöd till kommissionen vartannat år. Om ett stöd som en medlemsstat har för avsikt att bevilja inte uppfyller de krav som i kommissionens beslut ställs på stöd som är av allmänt ekonomiskt intresse, ska stödet förhandsanmälas till kommissionen och få kommissionens godkännande innan stödsystemet tas i bruk på nationell nivå. Statliga stöd som beviljats utan kommissionens godkännande är olagliga, och man kan bli tvungen att återkräva sådana stöd med ränta av de företag som fått stödet. Medlemsstaternas myndigheter har ett förhållandevis vitt handlingsutrymme beträffande vilka tjänster de anser vara tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Kommissionen och unionens domstolar övervakar emellertid att medlemsstaterna inte definierar de tjänster som gäller allmänt ekonomiskt intresse uppenbart felaktigt. Exempelvis 2005 ingrep kommissionen i de stöd som Nederländerna beviljat för social bostadsproduktion med den påföljden att avsevärda ändringar måste göras i stödvillkoren.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

3.1 Målsättning

Syftet med propositionen är att skapa förutsättningar för en ökning av den statligt understödda produktionen av bostäder med en skälig hyresnivå i tillväxtcentrumen genom att i enlighet med statsminister Juha Sipiläs regeringsprogram verkställa en ny tio års mellanmodell som ska stödja byggandet av hyresbostäder. Det föreslås att denna nya stödmodell ska vara betydligt kortvarigare både vad gäller det statliga stödets längd och begränsningarnas varaktighet än den befintliga 40-åriga räntestödsmodellen. Den nya stödmodellen ska finnas parallellt med den befintliga räntestödsmodellen och komplettera statens stödsystem för nyproduktion av bostäder som har en skälig hyresnivå och därigenom skapa incitament för befintliga och nya aktörer inom den sociala hyresbostadsproduktionen. Ett ökat antal statligt understödda hyresbostäder i tillväxtcentrum ger hushåll med små eller medelstora inkomster bättre tillgång till skäligt prissatta boendelösningar. Ett tillräckligt stort utbud av bostäder som har skäliga hyror ger i sin tur bättre förutsättningar för att locka arbetskraft till tillväxtcentrumen, särskilt till huvudstadsregionen, och tryggar därmed näringslivets konkurrenskraft.

Syftet är att den nya kortvariga räntestödsmodellen ska intressera aktörerna på marknaden och vara öppen för alla aktörer som förbinder sig till stödvillkoren. Syftet är också att modellen ska skapa nyproduktion av bostäder som har en skälig hyresnivå samt att modellen i de stora tillväxtcentrumen ska främja byggandet av lämpliga bostäder för låg- och medelinkomsttagare, i synnerhet arbetstagare inom den lågavlönade servicesektorn. Målet är att hyrorna för de bostäder som finansieras inom ramen för den nya stödmodellen ska placera sig någonstans mellan hyrorna för hyresbostäder som finansierats med de nuvarande 40-åriga räntestödslånen och hyrorna för fritt finansierade hyresbostäder. Den nya räntestödsmodellen syftar till att åtgärda de tre största problemen med den nuvarande räntestödsmodellen, nämligen att de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna tidsmässigt är för långa, att det lånade kapitalet minskar för långsamt under begränsningstiden och att allmännyttighetsskyldigheterna begränsar ägarsamfundens verksamhet. I den nya stödmodellen gäller de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna för bostäderna i bara tio år och lånekapitalet kan amorteras betydligt snabbare än enligt den nuvarande räntestödsmodellen. Inom den nya stödmodellen förutsätts det inte heller att låntagarna iaktar allmännyttighetsskyldigheterna enligt räntestödslagen. I den nya stödmodellen finns det, till skillnad från den nuvarande räntestödsmodellen, inte några detaljerade bestämmelser om hur det statliga stödet ska styras så att det används till förmån för hyresgästerna i form av lägre hyror. I den nya modellen för-

binder sig räntestödslåntagaren att fullgöra skyldigheten att tillhandahålla allmännyttiga tjänster, vilket innebär produktion och underhåll av bostäder med skäliga hyror för hyresgäster som valts ut på sociala grunder. Räntestödet som betalas av statens medel och den statliga fyllnadsborgen utgör den ersättning som betalas till låntagaren för fullgörandet av denna förpliktelse under räntestödslånetiden. Den nya stödmodellen måste dock innefatta tillräckligt heläckande bestämmelser så att modellen gynnar produktionen av sociala bostäder med skäliga hyror och så att den är förenlig med EU-rättsreglerna om statligt stöd.

Avsikten är dessutom att den nya räntestödsmodellen ur statens synvinkel ska vara så flexibel och användbar som möjligt, så att modellen innefattar ett tillräckligt antal enkelt modifierbara låne- och stödvillkor. Genom att justera dessa villkor kan staten i olika konjunkturlägen försöka få i gång den sociala bostadsproduktionen och underlätta möjligheterna för olika aktörer att komma in på marknaden med för situationen lämpliga statliga stödsatser. Då upphör behovet av att i varje konjunktur- och efterfrågeläge utarbeta en ny temporär stödmodell.

3.2 De viktigaste förslagen

I propositionen föreslås att det skapas en ny, kortvarigare räntestödsmodell än den nuvarande 40-åriga räntestödsmodellen, och den nya modellen ska stödja byggandet av bostäder med en skälig hyresnivå i stora tillväxtcentrum. Den nya modellen baserar sig i hög grad på den rapport om en ny räntestödsmodell ”Uusi lyhyt korkotukimalli” som utredare Hannu Rossilahti överlämnade till jordbruks- och miljöminister Kimmo Tiilikainen den 11 november 2015 och på det förslag om en ny räntestödsmodell som ingick i rapporten. I Rossilahtis förslag har det emellertid gjorts vissa ändringar som gäller nivån på de årliga justeringarna av den initialhyra som fastställts av ARA, nivån på den inkomstgräns som iakttas vid valet av hyresgäster, betalningen av avkastning till låntagarbolagets ägare samt grunderna för räntestödets upphörande. Genom dessa ändringar säkerställs det att de bostäder som finansieras inom ramen för den nya stödmodellen har en skälig hyresnivå, att modellen fungerar med tanke på statsfinanserna och att den är förenlig med EU-rättsreglerna.

Det stiftas en separat lag om den nya modellen med kortvarigt räntestöd. Enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd utgör den nya modellen med stöd en kompensation för produktion av tjänster som gäller allmänt ekonomiskt intresse, och därför måste stödmodellen uppfylla villkoren i kommissionens beslut. Den nya modellen föreslås vara mera flexibel än det befintliga systemet med räntestöd så att den så väl som möjligt kan anpassas till olika aktörers varierande verksamhetsmodeller när det gäller ekonomi och ägande av fastigheter. De begränsningar för användning och överlåtelse av bostäder som finansieras inom ramen för den nya stödmodellen gäller i tio år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. Under denna tid kan det med statens bostadsfonds medel betalas räntestöd för lånet, och lånet har statlig fyllnadsborgen. På samma sätt som inom det nuvarande systemet med räntestöd är det ARA som godkänner lånet som räntestödslån och Statskontoret som ansvarar för betalningen av räntestödet. Det är ARA som ansvarar för pris- och kvalitetsstyrningen vad gäller bostadsproduktionen. Efter tio år upphör inte bara de begränsningar som gäller bostäderna utan också det statliga stödet. Låntagaren kan dock om denne så önskar fortsätta uthyrningen av bostäderna som objekt enligt den nya stödmodellen också efter det. Förutsatt att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet kan ARA förlänga den tid som lånet utgör räntestödslån två gånger med tio år i sänder.

Det nya, kortvariga räntestödslånet ska bara kunna beviljas för byggande av nya hyreshus, inte för anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder och inte heller för produktion av delägar- eller bostadsrättsbostäder. Kortvarigt räntestödslån kan inte heller beviljas för sådana bostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov, vilka kan beviljas investeringsunderstöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda be-

hov (1281/2004). Anledningen till dessa begränsningar är att man med de kortvariga räntestödslånen uttryckligen vill öka nyproduktionen av vanliga hyresbostäder. Kortvarigt räntestödslån ska dock också kunna beviljas för projekt för kompletteringsbyggande där det genom en ändring av byggnadens användningsändamål byggs nya hyresbostäder i existerande lokaler. Även skäliga kostnader för rivning av en gammal byggnad som är belägen på samma tomt kan i samband med projekt för kompletteringsbyggande inkluderas i de kostnader som finansieras med räntestödslånet, förutsatt att de totala kostnaderna för projektet och bostädernas hyresnivå är skäliga. Genom att utsträcka användningsområdet för den nya modellen med räntestöd till att även omfatta projekt för kompletteringsbyggande kan man främja produktionen av hyresreglerade bostäder i synnerhet i stora städer.

Sådana vanliga fastighetsaktiebolag vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut bostäder som finansierats enligt den nya stödmodellen, och som bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet och som med fog kan anses bedriva långsiktig uthyrning av bostäder, kan vara räntestödslåntagare enligt den nya kortvariga modellen. Låntagare för ett räntestödslån kan dessutom vara bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag som ägs av ett sådant fastighetsaktiebolag. Ägaren till låntagarbolaget ska dock alltid vara ett annat bolag eller en annan sammanslutning, aldrig en fysisk person. Genom dessa krav som ställs på låntagaren säkerställs att de bostäder som finansierats med räntestödslån kan bibehållas som sociala hyresbostäder under hela begränsningstiden, att låntagarbolaget har en fungerande ekonomi samt hyresgästernas ställning och boendeskydd. Genom att förbjuda fysiska personer att fungera som direkta ägare i låntagarbolagen kan man förhindra att t.ex. en äktenskapsskillnad eller ett dödsfall föranleder svårigheter när det gäller uttaget av hyror, skattebetalningen eller ansvaret för andra förbindelser. I övrigt begränsas inte vilka som får vara ägare i låntagarbolagen. Således kan i princip vilken som helst sammanslutning grunda ett fastighetsaktiebolag som kan beviljas kortvarigt räntestödslån. På detta sätt kan t.ex. kommuner och andra offentliga samfund, vinstdrivande privata företag, allmännyttiga bostadssamfund som utsetts av ARA samt olika aktörer inom den tredje sektorn vara ägare i ett fastighetsaktiebolag som beviljas kortvarigt räntestödslån.

ARA granskar att alla de ovan nämnda förutsättningarna uppfylls skilt för varje sökande och godkänner bolaget som räntestödslåntagare om förutsättningarna uppfylls. Genom att ARA godkänner låntagarna på det här viset kan man säkerställa sig om att den nya stödmodellen är förenlig med EU-rättsreglerna om statligt stöd. Genom ARA:s beslut om godkännande av en låntagare utses låntagaren i enlighet med kommissionens beslut till tillhandahållare av allmännyttiga tjänster. Låntagaren ska då i ifrågavarande hyreshus bedriva produktion och underhåll av hyresbostäder med skäliga boendekostnader som motsvarar behoven hos hyresgästerna som valts på sociala grunder. Genom att låntagaren ska godkännas av ARA säkerställs dessutom att även Kommunfinans Abp, vid sidan av andra kreditinstitut och lånegivare, kan vara lånebeviljare. Kommunfinans Abp är för närvarande den mest betydande finansiären av den statligt understödda hyresbostadsproduktionen.

I den nya stödmodellen ska storleken på ett lån som godkänns som räntestödslån vara minst 80 och högst 95 procent av projektets godkända byggkostnader. ARA fastställer låneandelen i beslutet om godkännande räntestödslånet. Genom förordning av statsrådet utfärdas bestämmelser om övriga allmänna villkor för räntestödslånet, bl.a. räntestödets belopp och betalningstid, den bassjälvriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala, räntestödets belopp för den andel som överstiger bassjälvriskandelen samt amorteringarna. Den bassjälvriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala föreslås enligt förordningen vara 2,5 procent. Om den årliga räntan för räntestödslånet överstiger bassjälvriskandelen, betalas årligen i räntestöd 75 procent för den överstigande delen i högst tio år. Om ARA på ansökan förlänger räntestödslånetiden med tio år, betalas under denna tid årligen i räntestöd 25 procent av den andel

av räntan som överstiger bassjälvriskandelen. Om räntestödslånetiden förlängs med ytterligare tio år, är statsborgen det enda stödelementet för den tiden.

Enligt den nya stödmodellen ska räntestödslånet amorteras betydligt snabbare än enligt det nuvarande räntestödssystemet; inom loppet av de tio första åren ska lånet amorteras med sammanlagt 12,5 procent. För att boendekostnaderna ska vara skäliga är det inte möjligt att amortera lånekapitalet i dess helhet under räntestödslånetiden. I så fall skulle de kapitalkostnader som tas ut i hyrorna bli för höga. Därför uppkommer det efter tio år ett behov av refinansiering för hyreshus som finansierats inom ramen för systemet med kortvarigt räntestöd. Eftersom ARA på ansökan kan förlänga den tid som lånet utgör räntestödslån med tio år i sänder högst två gånger, blir det genom den nya modellen med räntestöd möjligt även för sådana aktörer att komma in på marknaden för vilka det ännu efter tio år vore svårt att från den fria marknaden få tillräcklig refinansiering för objektet. Staten ska dock befrias från borgensansvaret senast 30 år efter det att begränsningarna började. Då ska lånekapitalet ha amorterats med sammanlagt 56,25 procent.

För användning och överlåtelse av bostäder som finansierats med räntestödslån gäller vissa objektspecifika begränsningar. Medan begränsningarna gäller ska bostäderna användas som hyresbostäder och objektets exakta initialhyra fastställs på ett sätt som binder hyresvärden genom samma beslut genom vilket ARA godkänner lånet som räntestödslån. Initialhyran fastställs i enlighet med självkostnadsprincipen, dvs. av hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet i ett objekt som finansierats med räntestödslån tas ut högst ett belopp som behövs för finansieringen av hyresbostäderna och lokaler i anslutning till dem, samt de utgifter som en god fastighetshållning kräver. Vid godkännandet av initialhyran fastställs även ett maximibelopp för avsättningarna för reparationer och den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med hyrorna. Närmare bestämmelser om storleken på dessa utfärdas genom förordning av statsrådet. Den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel får enligt förordningen uppgå till högst sex procent av den självfinansieringsandel som ägaren har placerat i projektet. Avsättningarna för reparationer ska basera sig på fastighetens byggkostnader, och avsättningarna kan enligt förordningen uppgå till högst tre tiotusendelar av objektets godkända anskaffningsvärde beräknat per kvadratmeter i månaden. Beloppet är beroende på anskaffningsvärdet på respektive objekt nästan det samma som i den nuvarande räntestödsmodellen, där det är en euro per bostadskvadratmeter i månaden.

För att det ska vara enkelt att administrera låneverksamheten och övervaka hur bestämmelserna om bestämmande av hyran iakttas, kan den godkända initialhyran årligen justeras enligt ett visst belopp som är bundet till index. Denna justering kan vara högst den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med 1,5 procentenheter. Genom att hyresjusteringarna binds till levnadskostnadsindex, kan man försäkra sig om att hyreshöjningarna hålls på en måttlig nivå och vidare att låntagarens avkastning av uthyrningsverksamheten är skälig. När låntagaren producerar bostäder som finansieras med räntestödslån genomför låntagaren skyldigheten att tillhandahålla allmännyttiga tjänster i enlighet med EU-rättsreglerna, dvs. produktion av bostäder med skäliga hyror, och kommissionens beslut förbjuder uttryckligen betalning av överkompensation till låntagaren. Bindandet av hyreshöjningarna till levnadskostnadsindex sporrar också hyreshusens ägare till en god fastighetshållning och till att hålla utvecklingen av fastigheternas underhållskostnader på en rimlig nivå. Att levnadskostnadsindex får överskridas med högst 1,5 procentenheter är motiverat på grund av att indexen inte är helt aktuella, utan följer förändringarna i kostnadsnivån med en fördröjning. Eftersom hyran i regel kan höjas endast en gång om året, bör mekanismen för höjning av hyran vara flexibel. Endast indexjusteringarna av hyrorna räcker således inte till för att trygga beaktandet av kostnadsökningarna i hyrorna. Om låntagaren fortsätter att hyra ut bostäderna som objekt som finansierats med räntestödslån tio år efter att räntestödslånet godkändes, ska initialhyran justeras och godkännas på nytt av ARA.

Den föreslagna lagen innehåller inga motsvarande allmännyttighetsbestämmelser som den gällande räntestödslagen, och att någon låter bygga objekt med hjälp av kortvarigt räntestödslån leder således inte till att allmännyttighetsskyldigheterna enligt den gällande räntestödslagen ska börja tillämpas på låntagarna eller deras ägarsamfund. Det blir lättare för nya aktörer att komma in på marknaden, eftersom låntagaren inte förutsätts vara ett samfund som utsetts som allmännyttigt av ARA.

Genom den bestämmelse om begränsning av betalningen av avkastning som ingår i den gällande räntestödslagens allmännyttighetsbestämmelser har man nationellt genomfört de villkor som enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd ställs på stöd som gäller allmänt ekonomiskt intresse, dvs. att företaget för den understödda verksamheten får ta ut högst en vinst som kan anses vara rimlig och att influtna medel från statligt understödd verksamhet inte får föras ut från den understödda verksamheten och utnyttjas av företaget eller dess ägare inom deras fritt finansierade verksamhet. Eftersom den lag som gäller den kortvariga räntestödsmodellen inte föreslås innehålla några allmännyttighetsbestämmelser, föreslås begränsningen av betalningen av avkastning i den föreslagna lagen bli objektspecifik. I beslutet om godkännande av ett räntestödslån föreslås ARA vid sidan av beloppet av ägarens självfinansieringsandel och den ränta på självfinansieringsandelen som tas ut i samband med hyran fastställa även storleken på det belopp som ägaren kan ta ut i avkastning för låntagarbolagets understödda uthyrningsverksamhet. Denna avkastning som betalas till ägaren föreslås få vara högst lika stor som den avkastning som i samband med hyresgästernas hyror får tas ut på självfinansieringsandelen. Bestämmelser om maximibeloppet för betalningen av avkastning utfärdas genom förordning av statsrådet och föreslås uppgå till sex procent på samma sätt som den ränta som i samband med hyrorna får tas ut på ägarens självfinansieringsandel. Med bestämmelsen om betalning av avkastning säkerställs att den nya stödmodellen är förenlig med EU-rättsreglerna genom att ägaren förhindras att till sig själv överföra sådana medel från låntagarbolaget som har tagits ut i hyrorna t.ex. med tanke på bostädernas årliga underhålls- och skötselkostnader samt avsättningar för kommande underhålls-, skötsel- och ombyggnadskostnader. Om ägaren direkt kunde överföra dessa medel till sig själv, kunde ägaren t.ex. använda medlen för sin fritt finansierade uthyrningsverksamhet på ett sätt som snedvrider konkurrensen. Då kunde även låntagarbolagets soliditet och möjligheter att återbetala räntestödslånet försvagas på ett väsentligt sätt. Om det inte fanns någon bestämmelse om begränsning av betalningen av avkastning, kunde i initialhyran inte godkännas några av de ovan nämnda posterna och inte heller övriga poster som inte nödvändigtvis behövs för bostädernas fortlöpande, månatliga underhåll. Då skulle låntagarbolaget sannolikt inte ha några medel för oförutsedda utgifter, såsom höjda ränteutgifter eller rörbrott i huset.

Utjämning av hyror mellan olika objekt är inte möjlig i den nya räntestödsmodellen. Eftersom både regleringen av de initialhyror som tas ut av hyresgästerna och reglerna för betalning av avkastning har fastställts objektspecifikt i beslutet om godkännande av räntestödslånet, kan utjämning av hyror mellan olika objekt inte accepteras eftersom tillåten medelöverföring mellan objekt skulle undergräva syftet med en objektspecifik räntestödsmodell. Då skulle det också vara mycket svårt att i praktiken övervaka systemet på ett effektivt sätt. En korrekt fördelning av stödet, förhindrande av en snedvridning av konkurrensen och en effektiv övervakning av systemet är de mest betydande krav som EU-rättsreglerna om statligt stöd ställer på de nationella stödssystemen.

Till hyresgäster i bostäder som finansierats med räntestödslån kan väljas finska medborgare eller personer som kan jämföras med finska medborgare. Till denna del är de kriterier som gäller vid valet av hyresgäster de samma som för den nuvarande räntestödsmodellen. I modellen med kortvarigt räntestöd är bostäderna avsedda för bostadssökande med små och medelhöga inkomster, dvs. i princip personer med något högre inkomster än inom den nuvarande modellen. Hyresgäster i de hyreshus som finansieras inom ramen för den nya modellen kan

vara t.ex. lågavlönade arbetstagare inom servicesektorn. I den nya modellen är bestämmelserna om valet av hyresgäster därför lindrigare än inom den nuvarande modellen. Vid valet av hyresgäster ska man alltså enbart utreda det ansökande hushållets inkomster, inte deras behov av bostad eller deras förmögenhet så som enligt den nuvarande modellen med räntestöd. De sökande placeras inte heller i prioritetsordning på basis av hushållets inkomster, utan man använder endast en övre gräns för inkomsterna. Denna gräns är 3 540 euro per månad för en person. Kommissionens beslut förutsätter att statligt understödda bostäder tilldelas personer som inte kan skaffa sig en bostad på marknadsvillkor.

Under den tid begränsningarna gäller kan bostäderna överlåtas endast till sådana aktörer som kan beviljas kortvarigt räntestödslån. Bostädernas överlåtelsepris regleras inte. Eftersom användningsbegränsningarna för bostäderna även binder den nya ägaren, inverkar överlåtelsepriset inte på de hyror som tas ut av hyresgästerna. När begränsningstiden upphört får bostäderna användas fritt om ägaren så önskar, och staten befrias från allt ansvar för bostäderna. ARA kan på ansökan helt eller delvis befria låntagaren från användnings- och överlåtelsebegränsningarna redan innan begränsningstiden löpt ut, om låntagaren har ekonomiska svårigheter eller om det finns någon annan särskild orsak till det. ARA kan ställa de villkor den anser behövliga för befrielse från begränsningarna.

Till övriga delar motsvarar bestämmelserna i den föreslagna lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus i hög grad bestämmelserna i den gällande räntestödslagen. I den föreslagna lagen föreskrivs det på samma sätt som i räntestödslagen om bl.a. ändring av bostädernas användningsändamål, statsborgen, inställande av betalningen av räntestöd, tillsyn över efterlevnaden av lagen och sökande av ändring i beslut av ARA, Statskontoret och kommunerna. Till skillnad från den nuvarande modellen med räntestöd, kan ARA enligt den nya modellen påföra låntagaren en påföljdsavgift om låntagaren har lämnat ARA felaktiga eller bristfälliga uppgifter, använt räntestödslånet för annat ändamål än byggande av bostäder eller om låntagaren brutit mot bestämmelserna om val av hyresgäster, bestämmande av hyra eller betalning av avkastning. Påföljdsavgiften uppgår till en procent av räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindex, och avgiften tas ut för varje månad då låntagaren har handlat i strid med bestämmelserna eller inte har rättat felaktiga eller bristfälliga uppgifter som låntagaren lämnat. Förutom att påföra en påföljdsavgift kan ARA inställa betalningen av räntestöd och förplikta låntagaren att återbetala räntestöd som redan betalats. Det kan bestämmas att betalningen av räntestöd ska inställas och att räntestödet ska återbetalas av samma orsaker som en påföljdsavgift kan påföras.

På hyresbostäder som finansierats med kortvariga räntestödslån tillämpas inte lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990). Eftersom initialhyrorna fastställs i ett beslut om godkännande av räntestödslån, kan hyrorna inte utjämnas och hyresjusteringarna baserar sig på index. Boendet ska dock basera sig på hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), nedan *hyreslagen*. Detta innebär att hyresgästerna omfattas av alla de rättigheter som i den lagen har föreskrivits som skydd för hyresgästen.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för statsfinanserna

Enligt den föreslagna modellen med kortvarigt räntestöd betalas det med medel från statens bostadsfond räntestöd på den andel av räntan som överstiger självriskräntan, och vidare omfattar modellen statlig fyllnadsborgen. I statsbudgeten fastställs ett maximibelopp för fullmakten att godkänna räntestödslån. Genom den dispositionsplan för fullmakterna att bevilja ränte-

stödslån som statsrådet godkänner årligen kan man styra användningen av de kortvariga räntestödslånen samt antalet objekt som beviljas räntestödslån och deras läge.

När ARA godkänner ett lån till ett kortvarigt räntestödslån kontrollerar och godkänner ARA både låntagaren och det objekt som ska finansieras med räntestödslånet. Den riskbedömning som görs i detta sammanhang minskar den statliga risk som hänför sig till räntestödslånen. Räntestödslånen riktas enbart till områden där efterfrågan på bostäder är störst, och på grund av att de användnings- och överlåtelsebegränsningar som är förknippade med räntestödslånet gäller under en kortare tid, upphör den fyllnadsborgen som hänför sig till lånen snabbare än för sådan nyproduktion som byggs inom ramen för den nuvarande räntestödsmodellen. Även betalningstiden för räntestödet är kortare.

På nuvarande räntenivå föranleder de kortvariga räntestödslånen i praktiken inte några räntestödsutgifter för staten, om självriskräntan för räntestödslånen är 2,5 procent i enlighet med förslaget. Om räntenivån är fyra procent och räntestödet betalas i tio år uppkommer det en nominell totalkostnad på ca 17,7 miljoner euro för staten för byggandet av 1 000 bostäder, om man antar att hyresbostädernas anskaffningsvärde är 175 000 euro per bostad och låneandelen för alla lån uppgår till 95 procent. Under de fem första åren uppgår den nominella räntestöds-kostnaden till ca 9,1 miljoner euro. Om lånen förblir räntestödslån efter den tio år långa begränsningstiden, uppgår räntestödsuppgifterna nominellt sett till ca 22,6 miljoner euro under en tid på 20 år.

Konsekvenser för låntagare

Den kortvariga räntestödsmodellen erbjuder aktörerna på marknaden ett nytt alternativ för att bygga statsunderstödda hyresbostäder. De begränsningar som hänför sig till den föreslagna modellen är kortvarigare än inom det nuvarande räntestödssystemet. Hyreshusens ägare får börja använda bostäderna helt fritt mycket tidigare än enligt det nuvarande systemet. De begränsningar som hänför sig till räntestödslånet är dessutom objektspecifika och lindrigare än enligt det nuvarande systemet med räntestöd.

Den nya modellen med räntestöd ökar intresset för produktion av statsunderstödda hyresbostäder i synnerhet bland de aktörer som upplever att den nuvarande begränsningstiden på 40 år är för lång och att de allmännyttighetsbestämmelser som begränsar låntagarsamfundens verksamhet är för bindande. Modellen är också flexibel och kan anpassas till olika aktörers varierande situationer när det gäller ekonomi och ägande av fastigheter. Modellen kan intressera både aktörer som varit verksamma på marknaden under en längre tid och aktörer som nyligen inlett sin verksamhet. Likaså är modellen intressant både för samfund med litet kapital och för samfund med stort kapital. Exempelvis stora hyreshussamfund, som inte har några problem med att skaffa självfinansieringsandelen, kunde genomföra räntestödsobjekt t.o.m. med en självfinansieringsandel på 20 procent och få använda bostäderna fritt genast efter att begränsningstiden på tio år löpt ut. Små aktörer däremot kunde genomföra objekt med en självfinansieringsandel på endast fem procent och låta objekten omfattas av begränsningarna i upp till 30 år, om de anser det vara ändamålsenligt.

I den nya modellen med räntestöd ingår vissa förpliktelser och begränsningar för de bolag som är låntagare och ägarna till dessa bolag. Dessa förpliktelser och begränsningar gäller t.ex. storleken på de hyror som tas ut för bostäderna, valet av hyresgäster samt betalningen av avkastning från låntagarbolaget till dess ägare. Förpliktelserna och begränsningarna är en följd av att låntagaren i egenskap av tillhandahållare av allmännyttiga tjänster i gengäld för det statliga stödet förbinder sig att låta bygga och underhålla sociala hyresbostäder. Förpliktelserna och begränsningarna är nödvändiga för att säkerställa att de bostäder som beviljas lånet verkligen uppfyller de krav som ställs på den sociala bostadsproduktionen och på att de bostäder som

byggs har skäliga hyror. Den administrativa börda som den nya modellen med räntestöd medför för låntagarföretagen och deras ägare är dock betydligt lättare än vad som är fallet inom den nuvarande räntestödsmodellen. T.ex. när det gäller bestämmande av hyran godkänner ARA endast den initialhyra som tas ut för bostäderna, varefter hyrorna årligen kan höjas enligt en viss index. Genom att hålla fastigheternas skötselkostnader på en rimlig nivå kan det till låntagarbolaget flyta in extra medel som bolaget kan använda t.ex. för extra amorteringar eller alternativt kan bolaget disponera fritt över medlen efter utgången av räntestödslånetiden. Således sporrar stödmodellen hyreshusägare till en god fastighetshållning. Även när det gäller valet av hyresgäster är den nya modellen med räntestöd enklare än den nuvarande modellen, eftersom bostadssökandena inte behöver placeras i prioritetsordning på basis av deras behov av bostad, inkomster och förmögenhet, utan det räcker med enbart kontroll av inkomsterna.

4.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen har inte några konsekvenser för myndigheternas personal. ARA behandlar ansökningar som hänför sig till den kortvariga räntestödsmodellen och övervakar att stödvillkoren iakttas samtidigt och med samma resurser som centralen behandlar ansökningar som gäller andra sådana stödsystem inom bostadsproduktionen som den verkställer samt övervakar. Statskontoret svarar för betalningen av räntestödet enligt den nya stödmodellen och kommunerna svarar för tillsynen över att de regler som gäller valet av hyresgäster iakttas. Detta sker på samma sätt som enligt det befintliga systemet där Statskontoret respektive kommunerna svarar för betalningen av räntestödet och tillsynen över att reglerna gällande valet av hyresgäster iakttas. Förfarandena för administration och tillsyn enligt den nya modellen med räntestöd t.ex. när det gäller bestämmande av hyran och valet av hyresgäster är dessutom betydligt lindrigare än enligt det nuvarande systemet med räntestöd. De myndighetsuppgifter som följer av den föreslagna lagen kan således skötas med befintliga resurser.

4.3 Samhälleliga konsekvenser

Konsekvenser för hyresgästerna

Den nya modellen med räntestöd ökar produktionen av bostäder med skäliga hyror i tillväxtcentrumen och förbättrar på detta sätt ställningen för de hushåll som behöver en hyresbostad. Eftersom hyrorna för de bostäder som finansieras enligt den nya modellen regleras och det väljs hyresgäster med små och medelstora inkomster till bostäderna, främjar dessa bostäder möjligheterna för dem som är bosatta i tillväxtcentrum och i synnerhet för de hushåll som flyttar till bostäderna att hitta skäligt prissatta boendelösningar i förhållande till sina inkomster. Till hyresgäster kan väljas i synnerhet sådana lågavlönade arbetstagare inom servicesektorn som inte blir valda till befintliga räntestöds- eller aravafinansierade bostäder, men för vilka hyresnivån för fritt finansierade hyresbostäder är för hög.

Hyrorna för de bostäder som finansieras inom ramen för den nya modellen kommer sannolikt att ligga någonstans mellan nivån på hyrorna för hyresbostäder som finansierats med nuvarande räntestöds- eller aravalån och hyrorna för fritt finansierade hyresbostäder. Om låneandelen för ett objekt som finansierats med kortvarigt räntestöd uppgår till 95 procent och lånevillkoren överensstämmer med förslaget, kan nivån på bostädernas initialhyra bedömas ligga någonstans mellan 17 och 20 euro per kvadratmeter i månaden. Detta är en betydligt lägre nivå än t.ex. den hyra som tas ut för nya fritt finansierade hyresbostäder i huvudstadsregionen. Hyresnivån beror i hög grad på objektets läge och dess övriga egenskaper. Om låneandelen för objektet vore 95 procent eller lägre, skulle den kalkylerade initialhyran bli högre. När ARA fattar sitt beslut om godkännande av ett räntestödslån och fastställer initialhyran ska centralen därför alltid förvissa sig om att hyran är skälig. I objekt där låneandelen är lägre förutsätter detta sannolikt att den ränta som i initialhyran beräknas på ägarens självfinansieringsandel och

maximibeloppet för den avkastning som får tas ut från låntagarsamfundet till dess ägare fastställs på en betydligt lägre nivå än föreslagna sex procent.

Avsaknaden av allmännyttighetsbestämmelser påverkar inte ställningen för hyresgästerna i bostäder som finansierats inom ramen för den nya stödmodellen, eftersom de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna för bostäderna, inklusive bestämmelsen om begränsning av betalning av avkastning och förbudet mot utjämning av hyrorna garanterar att de hyror som tas ut för bostäderna är skäliga, att hyresgästerna väljs på sociala grunder och att låntagaren endast får betala sin ägare en skälig avkastning för uthyrningsverksamheten. Nivån på de hyror som tas ut för bostäderna förblir skälig under hela begränsningstiden, eftersom hyran och grunden för justering av hyran i beslutet om godkännande av räntestödslånet har fastställts på ett sätt som binder hyresvärden. Statens räntestöd och borgen samt ARA:s pris- och kvalitetsstyrning sänker objektens låne- och byggkostnader, vilket bidrar till att de hyror som tas ut för bostäderna blir lägre. Den nya modellen med räntestöd inverkar inte på ställningen för hyresgästerna i befintliga statsunderstödda hyresbostäder, eftersom hyrorna för bostäder som finansieras med kortvariga räntestödslån inte kan utjämnas med hyrorna för existerande bostäder.

Konsekvenser för bostadsmarknaden

Ungefär en tredjedel av bostadsbeståndet i Finland är hyresbostäder. Av dessa är cirka hälften fritt finansierade och hälften statligt understödda bostäder. Privatpersoner utgör den största gruppen som äger hyresbostäder. På hyresbostadsmarknaden verkar dessutom ett stort antal privata och offentliga hyreshusbolag. De är verksamma både på den fria hyresmarknaden och på den statligt understödda, reglerade hyresmarknaden. Det finns hyresbostäder i synnerhet i stora städer och relativt sett flest hyresbostäder finns det i Helsingfors. Under de senaste åren har det kommit in nya aktörer på den fritt finansierade hyresbostadsmarknaden i synnerhet i de största tillväxtcentrumen, och dessa nya aktörer har hållit byggandet av flervåningshus på en tämligen hög nivå. När det gäller de statligt understödda hyresbostäderna har de kommunala aktörernas roll framhävts. Trots att det under de senaste åren har byggts nya bostäder i rätt snabb takt, är situationen på bostadsmarknaden fortfarande besvärlig i synnerhet i huvudstadsregionen och hyrorna på fritt finansierade bostäder är synnerligen höga. De stora tillväxtområdena utsätts fortsättningsvis för ett starkt flyttryck, vilket ökar trycket på bostadsmarknaden och behovet av att bygga nya bostäder.

Med hjälp av den nya modellen med räntestöd ökar det pris- och hyresreglerade bostadsbeståndet i tillväxtcentrumen. Ett ökat utbud av bostäder med en skälig hyresnivå i områden där behovet är störst balanserar bostadsmarknaden och underlättar rörligheten och sysselsättningen vad gäller i synnerhet låg- och medelinkomsttagare som arbetar eller kommer för att arbeta. Den nya modellen kan även bidra till att minska segregeringen genom att tomter för hyreshus som finansieras med modellen anvisas i områden där det finns behov av att fästa uppmärksamhet vid befolkningsstrukturen. Den nya modellen påverkar inte produktionen av ägarbostäder, men modellen kan i viss mån tränga undan fritt finansierad produktion av hyresbostäder och sådan produktion som finansieras med den nuvarande modellen med 40-årigt räntestöd. Denna effekt kan dock bedömas vara liten eftersom den fritt finansierade produktionen för närvarande är lönsam och de aktörer som använder sig av modellen med 40-årigt räntestöd, dvs. i synnerhet kommunerna, sannolikt inte i nämnvärd grad kommer att producera bostäder inom ramen för den nya stödmodellen.

5 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med ARA och Statskontoret. Propositionen baserar sig i hög grad på den utredningsrapport om en ny räntestödsmodell ”Uusi

lyhyt korkotukimalli” som utarbetats av utredare Hannu Rossilahti och på det förslag om en ny modell med räntestöd som ingick i rapporten. Det författningsförslag som ingår i rapporten baserar sig i tillämpliga delar på ett utkast till en regeringsproposition gällande en ny 20-årig modell med kortvarigt räntestöd som under den förra regeringsperioden bereddes vid miljöministeriet. Angående det nämnda utkastet till regeringsproposition begärdes skriftliga utlåtanden i juli-augusti 2014, men propositionen överlämnades emellertid aldrig till riksdagen.

När utredaren inledde sitt utredningsarbete begärde han skriftliga utlåtanden av aktörerna på marknaden i juli-augusti 2015. Utlåtande lämnades av arbets- och näringsministeriet, finansministeriet, Bostadsstiftelsen, Asukasliitto ry, Avara Oy, AVAIN Rakennuttaja Oy, Finansbranschens Centralförbund, Helsingfors stad, Helsingforsregionens handelskammare, Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjä ry, Kommunfinans Abp, Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry, Lakea Oy, LokalTapiola, Pohjola Kiinteistösi joitus Oy, Byggnadsindustrin RT rf, RAKLI ry, SATO Oyj, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund, Suomen vuokranantajat ry, TA-Asunnot Oy, Tammerfors stad, Åbo stad, Työeläkevakuuttajat TELA - Arbetspensionsförsäkrarna TELA ry, Vanda stad, Vuokralaiset VKL ry och VVO-koncernen Abp. Utöver det ordnade utredaren ett samrådsmöte för aktörerna i branschen i Helsingfors den 24 augusti 2015.

Beträffande behovet av stöd varierade remissinstansernas åsikter. En del hyreshusägare ansåg att det vore viktigt att det statsunderstödda lånets andel inte överstiger 80–85 procent. Särskilt de medelstora och något mindre aktörerna ansåg dock att det är viktigt att låneandelen är högre, dvs. 90–95 procent. Beträffande godkännandet för lån fördes det allmänt fram att när lånet godkänns ska det fästas uppmärksamhet vid låntagarens tillförlitlighet, verksamhetens långsiktighet och soliditet samt vid att aktören har tillräckligt goda förutsättningar att klara av återbetalningen av lånet. Remissinstanserna var allmänt överens om att det inte ska ställas några allmännyttighetskrav på ägarsamfunden och att de 10-åriga begränsningarna ska gälla endast det låntagarsamfund som genomför byggprojektet. I utlåtandena poängterades det även allmänt att komplicerade förfaranden ska undvikas när det gäller principerna för bestämmande av hyran och den anknytande övervakningen. Största delen av remissinstanserna ansåg att den modell där en bindande initialhyra godkänns är den bästa modellen. Initialhyran kunde t.ex. basera sig på projektets kostnader eller en hyresnivå som är godtagbar med tanke på bostadsmarknaden i området. Aktörerna förde allmänt fram att räntan på tilläggsfinansieringsandelen för ett räntestödsbelånat objekt bör vara åtta procent, eftersom det är fråga om ett 10-årigt lån utan säkerhet som placeras i objektet. Enligt remissinstanserna har detta stor betydelse när man bedömer aktörernas intresse och möjligheter att skaffa finansiering för projekten. Om betalningen av avkastning uppgår till fyra procent, blir det svårare att få kapital och då intresserar modellen knappast. Flera aktörer ansåg att valet av hyresgäster bör vara så fritt som möjligt. Det fördes fram att om valet av hyresgäster är förknippat med många begränsningar, kan detta påverka villigheten att producera bostäder. Å andra sidan förstod aktörerna allmänt att valet av hyresgäster sannolikt måste regleras för att stödet ska kunna riktas rätt och uppfylla villkoren enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd.

Lagförslaget gällande den nya modellen med räntestöd som beretts vid miljöministeriet innehöll vissa ändringar jämfört med den modell som föreslogs av utredare Rossilahti. De viktigaste ändringarna var att storleken på de årliga hyresjusteringarna föreslås bli bunden till levnadskostnadsindex, i stället för index för fastigheternas underhållskostnader, och att den inkomstgräns som iakttas vid valet av hyresgäster föreslås vara 3 540 euro per månad för en person. Vidare förtydligades bestämmelsen om betalning av avkastning så att låntagarbolaget kan betala sin ägare endast en skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i objektet som en självfinansieringsandel. Betalningen av räntestöd kan inställas och räntestöd som redan betalats kan återkrävas i alla de missbrukssituationer där påförande av en påföljdsavgift är möjligt,

dvs. inte enbart på grund av att felaktiga eller bristfälliga uppgifter lämnats eller att bostäderna använts för annat ändamål än som hyresbostäder.

Skriftliga utlåtanden om utkastet till proposition begärdes i februari–mars 2016. Utlåtande lämnades av arbets- och näringsministeriet, finansministeriet, Asukasliitto ry, Bostadsstiftelsen, Auratum Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Oy, AVAIN Yhtiöt Oy, Avara Oy, Esbo stad, Finansbranschens Centralförbund, Helsingfors stad, Helsingforsregionens handelskammare, Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo, Konkurrens- och konsumentverket, Främjarna av hyresboende till rimligt pris - KOVA rf, Kommunfinans Abp, Kuntien asuntosuomen kehittämisyhdistys ry, KUUMA-bostadsgruppen, Uleåborgs stad, Byggnadsindustrin RT rf, RAKLI ry, SATO Oyj, Finlands Fackförbunds Centralorganisation FFC rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tammerfors stad, TA-Yhtymä Oy, Työeläkevakuuttajat TELA - Arbetspensionsförsäkrarna TELA ry, Vanda stad, Vuokralaiset VKL ry och VVO-koncernen Abp.

Alla remissinstanser var eniga om syftet att öka produktionen av bostäder med en skälig hyresnivå i synnerhet i tillväxtcentrumen. Den nya modell med kortvarigt räntestöd som föreslås i utkastet till proposition understöddes av så gott som alla remissinstanserna och modellen ansågs vara ett fungerande och välkommet komplement till statens nuvarande stödsystem och den nya modellen bedömdes öka intresset för statligt understödd produktion av hyresbostäder. En betydande del av remissinstanserna, i synnerhet kommunerna och de aktörer som företräder hyresgästerna, bedömde emellertid att den nya stödformen inte resulterar i bostäder med en skälig hyresnivå. Den nya stödmodellen ansågs också göra den befintliga 40-åriga räntestödsmodellen mindre lockande och minska den befintliga modellens användningsområde. Privata hyreshussamfund och de aktörer som företräder dem ansåg däremot att trots att den föreslagna nya modellen är ett steg i rätt riktning, utgör det låga stödet och de omfattande begränsningarna ett hinder för en storskalig användning av modellen. En sammanfattning av utlåtandena (14.4.2016 dnr YM1/600/2016) kan läsas på miljöministeriets webbplats.

Utlåtandena gav inte anledning att ändra propositionens innehåll. De föreslagna stödvillkoren enligt den nya modellen med räntestöd kan anses vara förmånliga för låntagarna och stå rätt proportion till de begränsningar som är förknippade med modellen. De föreslagna begränsningarna är nödvändiga för att säkerställa att stödmodellen och de bostäder som finansieras inom ramen för modellen verkligen uppfyller de krav som ställs på produktionen av bostäder med en skälig hyresnivå och på den sociala bostadsproduktionen. Propositionens motiveringsdel preciserades och kompletterades emellertid på flera ställen utifrån utlåtandena, särskilt vad gäller propositionens konsekvenser. Konsekvensbedömningen kompletterades bl.a. med en bedömning av den sannolika hyresnivån för bostäder som finansieras med den nya stödmodellen. I konsekvensbedömningen beaktades dessutom de iakttagelser som arbets- och näringsministeriet framfört i bedömningen av konsekvenserna för företagen.

6 Samband med andra propositioner

Propositionen hänför sig till den andra tilläggsbudgetpropositionen för år 2016 och avses bli behandlad i samband med den.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1 §. Tillämpningsområde. I paragrafen föreslås bestämmelser om lagens tillämpningsområde som till stora delar motsvarar motsvarande bestämmelse i den nuvarande räntestödslagen. Enligt 1 mom. kan lånebeviljaren vara ett kreditinstitut, ett försäkringsbolag, en pensionsanstalt eller en kommun. Med kreditinstitut avses kreditinstitut enligt kreditinstitutslagen (610/2014). Med försäkringsbolag avses sammanslutningar som bedriver försäkringsverksamhet och som avses i försäkringsbolagslagen (521/2008), lagen om arbetspensionsförsäkringsbolag (354/1997) och lagen om försäkringsföreningar (1250/1987). Med pensionsanstalter avses pensionsstiftelser enligt lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), försäkringskassor enligt lagen om försäkringskassor (1164/1992) och Keva. De föreslagna stödformerna är räntestöd som betalas av statens medel och statsborgen.

När det gäller låneobjektet för räntestödslån är den föreslagna paragrafen mera avgränsad än den nuvarande, eftersom ett kortvarigt räntestödslån endast kan beviljas för nybyggnad av hyreshus. Med nybyggnad avses byggande av en eller flera bostadsbyggnader och eventuell anskaffning av tomt i samband med det. Med bostadsbyggnad avses ett hus och lokaler i anknytning till huset som direkt betjänar boendet. I den föreslagna lagen likställs med nybyggnad också att användningsändamålet för en annan byggnad än en bostadsbyggnad, eller en betydande del av en sådan byggnad, ändras så att den används som hyresbostad. Det kan till exempel vara fråga om att en kontorsbyggnad ändras om till hyresbostäder. Däremot omfattar lagens tillämpningsområde inte ombyggnad. Det ska alltså vara fråga om egentlig, omfattande och med nybyggnad jämförbar ändring av användningsändamålet för hela byggnaden eller en betydande del av den. Med en betydande del av en byggnad avses det att ändringsarbetena resulterar i flera bostäder. Det kan dock även finnas affärslokaler i huset. Dessutom anses som nybyggnad sådana byggnadsarbeten där det byggs en helt ny våning eller nya våningar för bostadsbruk i ett existerande flervåningshus. I praktiken prövar ARA i varje enskilt fall om det är fråga om ett sådant projekt som uppfyller den föreslagna lagens syfte och övriga villkor. En motsvarande bestämmelse om att ändring av användningsändamålet likställs med nybyggnad finns i 1 § i lagen om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen (176/2009).

För att förhindra dubbla statliga stöd föreskrivs det i 2 mom. att kortvarigt räntestöd inte betalas om det för samma ändamål betalas räntestöd med stöd av någon annan lag, eller om låntagaren har beviljats lån för samma ändamål med statliga medel och lånet inte har återbetalats.

2 §. Syfte. Syftet med räntestödslånen är att inom områden där det finns en långsiktig efterfrågan på hyresbostäder öka produktionen av hyresbostäder som har en skälig hyra och som är avsedda för hyresgäster som väljs på sociala grunder. Här avses närmast stora tillväxtcentra och särskilt huvudstadsregionen.

3 §. Fullmakt att godkänna räntestödslån. Enligt 1 mom. beslutas det om fullmakt att godkänna räntestödslån i statsbudgeten på samma sätt som i fråga om de nuvarande räntestödslånen. Enligt 2 mom. kan statsrådet fastställa de regionala och andra grunderna för användning av fullmakten att godkänna lån, och räntestödet ska inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner. Också till denna del motsvarar den föreslagna bestämmelsen den nuvarande räntestödslagen.

4 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån. I paragrafen föreskrivs om de allmänna förutsättningarna för hyreshus som finansieras med kortvariga ränte-

stödslån. Enligt 1 mom. kan ett lån godkännas som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Bestämmelsen är allmän, eftersom räntestödslångivningen ska granskas med tanke på att hela bostadsmarknaden ska vara välfungerande, inte endast med tanke på enskilda fall.

Enligt 2 mom. ska räntestödsbostäderna vara ändamålsenliga för boende och funktionella med hänsyn till boendemiljön. Bygg- och boendekostnaderna ska vara skäliga i förhållande till bostädernas beskaffenhet. Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om ARA inte av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Ett sådant särskilt skäl kan vara att tomtägaren själv är villig att bygga ett hyreshus på tomt.

I 3 mom. föreskrivs det att ett avtal om kortvarigt räntestödslån ska konkurrensutsättas, om inte ARA av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Ett undantag från konkurrensutsättning av lånet kan beviljas till exempel när ett försäkringsbolag beviljar lånet till ett fastighetsaktiebolag som försäkringsbolaget själv äger. Dessutom ska en upphandlingsenhet enligt lagen om offentlig upphandling (348/2007) iakta den lagen och de föreskrifter som utfärdats med stöd av den.

5 §. Räntestödslåntagare. Enligt paragrafen kan ett sådant vanligt fastighetsaktiebolag vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut hyresbostäder som avses i den föreslagna lagen, och som bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet och som med fog kan anses bedriva långsiktig uthyrning av bostäder, vara räntestödslåntagare. Dessutom kan ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ägs av ett sådant fastighetsaktiebolag vara låntagare. Då bedrivs uthyrningsverksamheten beträffande de räntestödsbelånade bostäderna av fastighetsaktiebolaget på basis av den besittningsrätt till lokalerna som anknyter till äganderätten till aktier i låntagarbolaget. Ägaren till det bolag som godkänns som räntestödslåntagare ska alltid vara en sammanslutning, aldrig en fysisk person. I övrigt begränsas inte ägarna till fastighetsaktiebolag i paragrafen. Således kan vilket som helst bolag, vilken som helst sammanslutning, organisation, förening eller stiftelse grunda ett dylikt fastighetsaktiebolag, och fastighetsaktiebolaget självt eller ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag som fastighetsaktiebolaget äger kan få kortvarigt räntestödslån för byggande av hyreshus, om detta inte hindras av annan lagstiftning eller av sammanslutningens verksamhetsområde.

Samma bolag kan beviljas flera kortvariga räntestödslån, och bolaget kan alltså äga flera olika räntestödsbelånade objekt. I det belånade objektet kan också finnas affärslokaler om de kommunala planbestämmelserna förutsätter det. Hyresintäkterna från sådana lokaler kan bestämmas fritt. Låntagaren förutsätts inte iakta särskilda bestämmelser om allmännyttighet i enlighet med den nuvarande räntestödslagen. Dock kan även samfund som har utsetts till allmännyttiga, och som får långvarigt räntestödslån enligt 5 § i den nuvarande räntestödslagen, om de så önskar, grunda ett bolag som får kortvarigt räntestöd. Ett sådant bolag omfattas inte av bestämmelserna om allmännyttighet.

ARA granskar separat för varje sökande att de ovan nämnda förutsättningarna uppfylls. Om bolaget uppfyller förutsättningarna, godkänner ARA bolaget som räntestödslåntagare. Samtidigt utses låntagaren i enlighet med kommissionens beslut till tillhandahållare av allmännyttiga tjänster, som i ifrågavarande hyreshus bedriver produktion och underhåll av hyresbostäder med skäliga boendekostnader som motsvarar behoven hos hyresgästerna som valts på sociala grunder. Om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, kontrollerar ARA att de ovan nämnda förutsättningarna uppfylls även i fråga om ett bolag som är aktieägare i nämnda bolag. ARA kan när den beslutar om godkännande av ett räntestödslån även beakta andra omständigheter som är väsentliga med tanke på den verksamhet som stöds, och som är betydelsefulla till exempel med tanke på objektets ekonomiska funktionalitet, ge-

nomförandet att låntagarens skyldighet att tillhandahålla allmännyttiga tjänster samt hyresgästernas ställning och boendeskydd. En dylik omständighet är till exempel det att bolaget verkställer förskottsinnehållning till fullt belopp och sköter andra skyldigheter som ankommer på arbetsgivare. Genom dessa krav säkerställs det att sådana bolag vilkas syfte endast är att eftersträva vinst och utnyttja det statliga understödet i bolagets övriga verksamhet inte är räntestödslåntagare.

Enligt lagen om Kommunernas garanticentral (487/1996) kan Kommunfinans Abp endast bevilja lån till sammanslutningar som anges av statliga myndigheter och som hyr ut eller producerar och håller bostäder på sociala grunder. Det att räntestödslåntagaren godkänns av ARA, tillsammans med de krav som gäller låntagarebolagets verksamhet och de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av bostäder, säkerställer att kraven i lagen om Kommunernas garanticentral om att myndigheten ska godkänna låntagaren och att låntagaren ska bedriva social bostadsproduktion uppfylls också i den nya räntestödsmodellen. Således kan Kommunfinans Abp bevilja lån också till låntagare som avses i den föreslagna lagen.

6 §. Räntestödslånets storlek. Enligt 1 mom. får räntestödslånet uppgå till minst 80 och högst 95 procent av objektets godkända byggkostnader. Som byggkostnad kan också beaktas skäliga kostnader för anskaffning av tomt och kommunaltekniskt istandsättande av tomten på samma sätt som i den nuvarande räntestödslagen. Om det är fråga om kompletteringsbyggande kan såsom kostnader som finansieras med räntestödslån undantagsvis godkännas också anskaffningspriset för en befintlig byggnad vars användningsändamål ska ändras, och kostnaderna för ombyggnad. Alternativt kan som godtagbara byggkostnader beaktas skäliga kostnader för rivning av en befintlig byggnad på byggplatsen för ett hyreshus som finansieras med räntestödslån. Även då förutsätts det att hyresnivån förblir skälig. Räntestödslånets belopp kan i varje fall uppgå till högst 95 procent av objektets godkända kostnader. ARA beslutar om räntestödslånets belopp och storleken på självfinansieringsandelen när den godkänner ett lån som räntestödslån. Med stöd av 2 mom. får närmare bestämmelser om låneandelen och storleken på de godtagbara tomtkostnaderna utfärdas genom förordning av statsrådet.

Om kommunen överlåter en tomt eller upplåter en tomt på lega för byggande av ett hyreshus som finansieras med ett kortfristigt räntestödslån, kan överlåtelsen eller uthyrningen ske till ett lägre pris än marknadspriset för att säkerställa skäliga tomtkostnader. Skillnaden mellan marknadspriset och det lägre så kallade ARA-priset kan betraktas som ett stöd som anknyter till det kortfristiga räntestödet och som betalas för produktion av en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse, och där stödet beviljas av kommunen i stället för ARA. Om ett sådant anknytande stöd beviljas, ska det säkerställas att stödet inte sipprar ut i form av verksamhetsstöd till annan bostadsproduktion än social bostadsproduktion. Därför ska det i avtalet om tomtöverlåtelse eller i tomtlegoavtalet tas in ett villkor om att skillnaden mellan marknadspriset och ARA-priset ska betalas till kommunen efter det att den tid som lånet utgör räntestödslån upphört, eller om att tomtarrendet vid det skedet stiger så att det motsvarar marknadsarrendet. I 130 § i kommunallagen (410/2015) föreskrivs det om överlåtelse eller arrendering av en fastighet som ägs av kommunen, och de aspekter hos åtgärden som anknyter till bestämmelserna om statligt stöd har beskrivits närmare i regeringens proposition om kommunallagen (RP 268/2014 rd) i detaljmotiveringen till paragrafen i fråga.

7 §. Räntestödslånets allmänna villkor. För att boendekostnaderna för bostäder som finansieras med räntestödslån ska hållas skäliga, föreskrivs det i 1 mom. att den ränta som tas ut på ett kortvarigt räntestödslån inte får överskrida den ränta som allmänt tillämpas på lån med motsvarande risker och villkor. Inte heller de övriga lånekostnaderna får vara större än de kostnader som allmänt tillämpas på motsvarande lån. Genom bestämmelsen förhindras det att lånebeviljaren drar nytta av statens räntestöd.

Med stöd av 2 mom. utfärdar statsrådet genom förordning närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån. För att de hyror som tas ut för bostäderna ska hållas skäliga, utfärdas närmare bestämmelser genom förordning om amortering av räntestödslån under den tid som bostäderna omfattas av begränsningar.

8 §. Godkännande av räntestödslån. Enligt 1 mom. beslutar ARA om godkännande av lån som kortvariga räntestödslån på samma sätt som i det nuvarande räntestödssystemet. En förutsättning är att de allmänna förutsättningarna för godkännande av lånet enligt 4 § uppfylls. I ett beslut om godkännande av ett räntestödslån ska det konstateras att det enligt EU-reglerna om statligt stöd är fråga om ett stöd som betalas för produktion av en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse, och i beslutet ska hänvisas till kommissionens beslut. Innan ARA beslutar om godkännande av ett räntestödslån ska ARA höra den kommun där hyreshuset är beläget. På detta sätt säkerställs det att det räntestödsbelånade objektet är behövligt med tanke på kommunens bostadssituation, och att ARA får information om andra omständigheter som är betydelsefulla för godkännandet av projektet. Till skillnad från den nuvarande räntestödsmodellen, förutsätter godkännande av ett kortvarigt räntestödslån inte att kommunen förordar hyreshusprojektet. ARA ska dock höra den kommun där hyreshuset är beläget om hyreshusets behövlighet och beakta de synpunkter som kommunen framfört när beslutet om huruvida lånet ska godkännas som räntestödslån fattas. I kommunens utlåtande kan ställning tas till exempel till hyreshusets behövlighet med tanke på det område där huset placeras och situationen på bostadsmarknaden i hela kommunen, samt segregationsaspekter som följer av att huset byggs. ARA kan endast undantagsvis för finansiering med räntestödslån godkänna ett sådant objekt vars genomförande kommunen motsätter sig i sitt utlåtande.

Enligt 2 mom. kan lånet godkännas som kortvarigt räntestödslån endast om ARA godkänner byggplanerna och byggkostnaderna. Om byggarbetet inletts innan planerna och kostnaderna godkänts, kan lånet endast av särskilda skäl godkännas som räntestödslån. Ett dylikt godkännande i efterhand kan komma i fråga endast i mycket exceptionella situationer: det kan tillämpas till exempel om man önskar ändra bostäder som blivit osålda på den fria marknaden till sociala hyresbostäder på grund av konjunkturväxling. Förutsättningarna för beviljande av räntestöd och godkännande av låntagare är vid förfarandet med godkännande i efterhand de samma som för räntestödsobjekt som godkänns i förhand. Dessa förutsättningar säkerställer att ett godkännande i efterhand inte blir ett sätt att kringgå ARA:s kvalitets- och kostnadsstyrning.

Enligt 3 mom. kan ARA godkänna ändringar i räntestödslånets amorteringsprogram, ränta och övriga lånevillkor under lånetiden. Sådana ändringar kan godkännas exempelvis då låntagarens årliga låneskötselutgifter ändras avsevärt under lånetiden på grund av orsaker som beror på finansmarknaden eller låntagarspecifika orsaker. Om till exempel boendeutgifterna för räntestödda bostäder skulle på basis av de låneamorteringar som föreskrivs med stöd av statsrådsförordning vara större än boendeutgifterna för bostäder med motsvarande bruksvärde inom området, kan låntagaren och lånebeviljaren med tillstånd av ARA avtala om att kapitalutgifterna för lånet ska vara mindre än de kapitalutgifter som föreskrivs i förordningen.

9 §. Räntestöd. Enligt paragrafens grundläggande bestämmelse betalas på ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån räntestöd. Stödet betalas med medel ur statens bostadsfond. Bestämmelser om räntestödets belopp och betalningstid utfärdas genom förordning av statsrådet. Statskontoret betalar räntestödet antingen till lånebeviljaren eller till en sammanlutning som lånebeviljaren befullmäktigat. Förfarandet motsvarar det nuvarande räntestödssystemet.

10 §. Bostadsbruk och hyresgäster. I paragrafen föreskrivs om hyresbruk och val av hyresgäster till bostäder som finansieras med räntestödslån. Bostäderna ska användas som hyresbostäder under den begränsningstid för användning och överlåtelse som föreskrivs i 17 §. Boendet

ska basera sig på ett hyresavtal enligt hyreslagen. Till hyresgäster kan väljas finska medborgare med hushåll. Med finska medborgare jämföras den som har en uppehållsrätt som registrerats enligt 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett uppehållskort, som har ett sådant uppehållstillstånd enligt utlänningslagen som berättigar till vistelse i minst ett år, eller som har uppehållstillstånd på grund av studier. Paragrafen motsvarar 11 § 1 och 3 mom. i den nuvarande räntestödslagen.

11 §. Grunderna för val av hyresgäster. Enligt 1 mom. ska valet av hyresgäster till räntestödsbostäder grunda sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Bostäderna ska avisas hushåll med små och medelstora inkomster som behöver bostad. Samtidigt ska man sträva efter en mångsidig boendestruktur i husen och i socialt hänseende välbalanserade bostadsområden. Hushållets inkomster är grund för val av hyresgäster. Till skillnad från den nuvarande räntestödsmodellen ska det vid valet av hyresgäster alltså utredas endast hushållets inkomster, men inte deras behov av bostad eller deras förmögenhet. De sökande placeras inte heller i prioritetsordning på basis av inkomsterna, utan man använder endast en övre gräns för inkomsterna vars belopp enligt 4 mom. föreskrivs genom förordning av statsrådet. För att säkerställa att bostäderna går till hushåll som behöver dem, föreskrivs det i 2 mom. att det offentligt ska meddelas att bostäderna kan sökas. Enligt 3 mom. kan det göras undantag i enskilda fall från kraven enligt 1 och 2 mom. om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbostadssituationen på orten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur. Undantaget får dock inte väsentligt försvåra möjligheterna att få en bostad för hushåll med små och medelstora inkomster. Ett motsvarande undantag är möjligt också i det nuvarande räntestödssystemet. I 4 mom. föreskrivs det att det genom förordning av statsrådet kan utfärdas närmare bestämmelser om inkomstgränser för de hushåll som ansöker om hyresbostad och också om andra grunder för valet av hyresgäster och om avvikelse från grunderna.

12 §. Ändring av användningsändamålet. På samma sätt som i den nuvarande räntestödslagen, kan den kommun där hyreshuset är beläget av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad som finansierats med räntestödslån för något annat ändamål än hyresbostad. En förutsättning är att tillståndet avser endast ett ringa antal bostäder. Tillståndet kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan för bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen ska innan användningsändamålet ändras meddela ARA om tillståndet, och ARA kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska inställas. Inställning är dock inte möjlig om bostäder ändras till gemensamma utrymmen för hyresgästerna eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för hyresgästerna.

13 §. Bestämmande av hyra. I paragrafen föreskrivs det om beloppet på den hyra som tas ut av hyresgästerna i hyreshuset och om grunderna för justering av hyran, om utfärdande av noggrannare bestämmelser med föreskrifter på lägre nivå samt om att hyreslagen tillämpas sekundärt på räntestödsbostäder.

Enligt 1 mom. bestämmer ARA initialhyran för de bostäder som finansieras med kortvarigt räntestödslån i beslutet om godkännande av räntestödslån för objektet. Om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ägs av ett vanligt fastighetsaktiebolag, förpliktar den initialhyra som ARA bestämt också fastighetsaktiebolaget som i praktiken svarar för uppbörden av hyran. Den initialhyra som ARA godkänner ska vara skälig med beaktande av inkomstnivån för de hushåll med små och medelstora inkomster som väljs till hyresgäster. Det statliga stöd som ingår i räntestödslånet främjar placandet av bostädernas hyresnivå på en skälig nivå. Den hyra som tas ut för räntestödsbostäder ska alltid vara lägre än hyran för motsvarande fritt finansierade bostäder och bostädernas hyresutveckling ska vara jämn. Om det i något objekt inte är möjligt att bestämma initialhyran på en skälig nivå, godkänner ARA inte objektets lån som ett räntestödslån.

Utgjämning av hyran för objekt som finansieras med kortvariga räntestödslån är inte möjlig, utan den hyra som tas ut av hyresgästerna är alltid låneobjektspecifik. Ett låneobjekt kan dock omfatta flera hus. Om sammanslutningar som hör till samma koncern som låntagarbolaget har hyreshus eller hyresbostäder som finansieras med stöd av räntestödslagen eller aravalagen, får inte heller deras hyror utjämnas med de objekt som finansieras med kortvarigt räntestöd.

Enligt 2 mom. kan i den skäligen initialhyra som ARA godkänner, i enlighet med självkostnadsprincipen, endast inkluderas kapitalutgifter för finansiering av objektet, kostnader för skötsel som god fastighetshållning kräver samt en skälig ränta på den självfinansieringsandel som ägaren placerat. I momentet finns en uttömmande uppräkningslista på de utgiftsposter som kan inkluderas i initialhyran. Utgifterna kan för det första orsakas av lån för byggande av ett hus. Dessa kapitalutgifter kan omfatta en skälig avsättning för den förväntade räntehöjningen under de följande tio åren, samt skäliga utgifter för eventuellt lån för anskaffning av tomt, kommunaltekniskt istandsättande och rivning av en befintlig byggnad enligt 6 §. Dessutom kan i initialhyran inkluderas utgifter som orsakas av underhåll och skötsel av fastigheter, byggnader och bostäder, skälig avsättning för kostnader för underhåll, skötsel och ombyggnad, uthyrning och förvaltning av bostäder samt av sådana lagbestämda skyldigheter för låntagaren som inte följer av att låntagaren brutit mot den föreslagna lagen eller någon annan lag. Med ombyggnad avses åtgärder med vilka fastigheten eller byggnaden samt bostäderna görs förenliga med sedvanliga krav vid respektive tidpunkt. Utgifter som inkluderas i initialhyran och som orsakas av uthyrning och förvaltning av bostäder kan vara till exempel utgifter för val av hyresgäster, ekonomiförvaltning och disponent. I initialhyran får endast inkluderas skäliga gängse förvaltningsutgifter, och vid uppskattningen av dessa kan också verksamhetens särdrag beaktas.

Enligt 2 mom. kan räntan på den självfinansieringsandel som låntagarens aktieägare placerat och som inkluderas i initialhyran endast räknas på de medel som ägaren de facto placerat i låntagarbolaget, och som har behövts för att täcka självfinansieringsandelen som utgörs av skillnaden mellan objektets godtagbara byggkostnader och räntestödslånets låneandel. När ARA avgör storleken på den godtagbara ränta som tas ut för självfinansieringsandelen, ska ARA beakta olika låntagarbolags faktiska verksamhetsförutsättningar och säkerställa olika slags aktörers inträde på marknaden. Det totala lånebeloppet för det belånade projektet och beloppet på den kompletterande finansiering som ägaren ordnat inverkar på bestämmandet av räntan. Om objektets låneandel är låg ska ARA när den bestämmer räntan på självfinansieringsandelen fästa särskild uppmärksamhet vid att räntan inte höjer initialhyran för bostäderna i objektet till högre än skälig nivå.

Eftersom förteckningen i 2 mom. är uttömmande, kan det enligt den sista punkten i initialhyran inkluderas också utgifter som orsakas av andra motsvarande godtagbara orsaker. ARA kan godkänna sådana utgifter i samband med fastställandet av initialhyran. En godtagbar initialhyra behöver inte innehålla alla poster som nämns i förteckningen, utan låntagaren kan till exempel föreslå att den helt och hållet låter bli att göra avsättningar för kommande reparationer om det är nödvändigt för att säkerställa en skälig hyresnivå under begränsningstiden. Detta beaktas när ARA fastställer initialräntan. Om slutpriset för byggprojektet avviker från ARA:s ursprungliga finansieringsbeslut, kontrolleras projektets slutpris och en initialhyra som motsvarar den slutliga situationen fastställs.

Förteckningen i 2 mom. motsvarar till stora delar 13 § i den nuvarande räntestödslagen, men den tillämpas endast vid fastställandet av initialräntan. Efter detta kan hyran justeras årligen på basis av ändringar i ett index som beskriver utvecklingen i priser, löner, inkomster eller övriga utgifter. Enligt 3 mom. utfärdas närmare bestämmelser om indexet genom förordning av statsrådet. När initialhyran godkänts, övervakar ARA i regel endast storleken på hyresjusteringarna. Om hyresjusteringarna motsvarar indexjusteringen, ingriper ARA inte i ändringar som eventuellt görs i låntagarens hyresbildning eller kostnadsstruktur. Under räntestödstiden kan

låntagaren bland annat göra extra amorteringar om det är möjligt till exempel genom att minska på avsättningen för reparationer eller på grund av tillfälliga inbesparingar som uppnåtts i andra poster. Medel som samlats för att avsättas för reparationer kan användas också för att täcka låntagarens eventuella underskott eller oväntade utgifter. Dessutom ges i 3 mom. fullmakt att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om vad som ska anses vara skälig avsättning för utgifter för ombyggnad, underhåll och skötsel, om beräkningsgrunden för ränta på låntagarens aktieägars självfinansieringsandel samt om övriga omständigheter som anknyter till fastställandet av hyran.

Enligt 4 mom. tillämpas på hyrorna för räntestödda bostäder i övrigt vad som i hyreslagen föreskrivs bland annat om hyrors skälighet och höjning av hyror. Enligt hyreslagen ankommer bedömningen av villkoren för hyresavtal, inklusive hyrans belopp, på de allmänna domstolarna. Både hyresvärden och hyresgästen kan alltså överföra en fråga om skäligheten hos hyran för en ränteunderstödd bostad eller hos något annat villkor i hyresavtalet för bedömning av domstol i enlighet med hyreslagen utan hinder av den föreslagna lagen. Den bedömning av hyrors skälighet som utförs av de allmänna domstolarna gäller enskilda bostäder, medan den föreslagna lagens bestämmelser gäller alla bostäder i det räntestödsbelånade objektet. De allmänna domstolarnas bedömningar av hyornas skälighet och fastställandet av initialhyror för räntestödsbostäder som görs av ARA är inte överlappande uppgifter utan uppgifter som kompletterar varandra.

14 §. Betalning av avkastning. Enligt paragrafen kan på de medel som låntagarbolagets ägare placerat som självfinansieringsandel i låneobjektet betalas endast en skälig avkastning. Denna betalning av avkastning gäller endast den avkastning som uppkommer från låntagarbolagets hyresverksamhet med bostäder som finansieras med kortvarigt räntestödslån. Om ett fastighetsaktiebolag enligt 5 § som utövar hyresverksamhet med bostäder har grundat i sin ägo bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag som fått räntestödslån, och något av dessa bolag frigörs från begränsningarna, omfattas den avkastning som inflyter från detta frigjorda bolag inte längre av de begränsningar som gäller betalning av avkastning, och inte heller medel som inflyter från eventuell försäljning av bolaget.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att låntagarbolagets ägare får en skälig avkastning på sin egen placering men inte en obehörig fördel, och att den avkastning som betalas ägaren är höst så stor som den avkastning som kan tas ut i hyresgästernas hyror för detta ändamål med stöd av 13 § 2 mom. 5 punkten. Genom bestämmelsen genomförs nationellt kraven i kommissionens beslut om att bolagets betalning av avkastning under begränsningstiden ska vara högst skälig, och att statens stöd inte får sippra ut till en annan bransch och snedvräda konkurrensen. Bestämmelserna om initialhyra och höjning av hyran säkerställer att ovan nämnda mål genomförs i fråga om låntagarbolaget, och bestämmelsen om betalning av avkastning att målen genomförs i fråga om låntagarbolagets ägare. Dessutom säkerställs det genom bestämmelsen att ägaren inte kan överföra till sig själv oskäligt stora summor under begränsningstiden och på det sättet äventyra låntagarbolagets soliditet. Närmare bestämmelser om beräkningsgrunden för den skäliga avkastningen och om avkastningens maximibelopp utfärdas genom förordning av statsrådet. Avkastningen ska vara sådan att den med tanke på placeraren är konkurrenskraftig jämfört med andra alternativa placeringar. Avkastningen får dock inte vara större än vad som förutsätts i artikel 5 i kommissionens beslut. Storleken hos självfinansieringsandelen och den avkastningsprocent som betalas på den fastställs för varje låneobjekt i ARA:s beslut om godkännande av räntestödslånet.

15 §. Överlåtelse av bostäder samt av aktier i låntagarbolaget. I paragrafen föreskrivs om överlåtelse av hyreshus som finansieras med kortvariga räntestödslån och om överlåtelse av låntagarbolagets aktier huvudsakligen på samma sätt som i den nuvarande räntestödslagen. Ett hyreshus som finansierats med räntestödslån kan överlåtas endast åt en sådan aktör som upp-

fyller kraven för räntestödslånets låntagare enligt 5 §, och som ARA anger som mottagare. Också aktierna i ett låntagarbolag får överlåtas endast till en sådan av ARA angiven mottagare som motsvarar överlåtaren. Detta krav gäller också överlåtelse av ett fastighetsbolag som äger aktierna i låntagarbolaget, om låntagarbolaget är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Låntagaren eller dess aktieägare ska på förhand underrätta ARA om överlåtelsen av huset eller aktierna. Med bestämmelsen säkerställer man att räntestödsbostäderna under hela begränsningstiden förblir i solida, till social hyresbostadsverksamhet förbundna aktörers ägo. Låntagaren ska ansöka om att ARA anger mottagaren före överlåtelsen. I överlåtelseavtalet ska alltid finnas ett omnämnande av de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av hyresbostäderna, inklusive bestämmande av hyran och justering av hyran. På detta sätt säkerställer man att också mottagaren känner till begränsningarna. Dessutom kan egendomen säljas på exekutiv väg. Andra överlåtelser än sådana som nämns i paragrafen är ogiltiga.

16 §. Anteckning om begränsning. I paragrafen föreskrivs om skyldighet att göra anteckningar om användnings- och överlåtelsebegränsningar, samt om den tidpunkt då de upphör, i både lagfarts- och inteckningsregistret och låntagarbolagets aktiebrev och aktiebok. En motsvarande bestämmelse finns i den nuvarande räntestödslagen.

17 §. Begränsningstid för användning och överlåtelse. Enligt 1 mom. gäller de i 2 kap. föreskrivna begränsningarna som gäller användning av räntestödshyresbostäder, val av hyresgäster, hyran, betalning av avkastning samt överlåtelse av aktierna i hyreshuset och i låntagarbolaget i tio år från den dag då lånet godkänns som ett kortvarigt räntestödslån. I praktiken börjar denna begränsningstid när ARA har fattat ett slutligt justeringsbeslut om godkännande av räntestödslånet, dvs. oftast först efter det att hyreshuset färdigställts. Om ett i 5 § 1 mom. avsett vanligt fastighetsaktiebolag har fått räntestödslån för flera stödojekt eller grundat bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag i sin ägo och bolagen fått räntestödslån, frigörs dessa objekt, bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag från begränsningarna i takt med att tio år förflutit från det att lånet godkänts som räntestödslån för respektive objekt. Lagens begränsningar tillämpas oberoende av om lånet eventuellt återbetalas i förtid. Genom bestämmelsen säkerställer man att bostädernas hyror hålls skäliga och att till hyresgäster väljs hushåll med små och medelstora inkomster under hela begränsningstiden.

Enligt 2 mom. kan ARA på ansökan förlänga den tid som lånet utgör räntestödslån med tio år i sänder högst två gånger, om låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet och låntagaren fortfarande uppfyller också de övriga kraven enligt 5 §. Om räntestödslånetiden förlängs, fortsätter bostädernas användnings- och överlåtelsebegränsningar under räntestödslånets hela giltighetstid. När ARA förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån, ska ARA på nytt i enlighet med 13 § fastställa de poster som inkluderas i det lånefinansierade objektets hyror.

I 3 mom. föreskrivs det att om ett fastighetsaktiebolag som avses i 5 § 1 mom. äger flera låneobjekt eller ett bostadsaktiebolag eller fastighetsaktiebolag, och något av dessa befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna, ska bolagen i fråga föra en skild bokföring över uthyrning av bostäder som fortfarande omfattas av begränsningarna och över bolagets övriga funktioner. Uthyrning eller försäljning av bostäder i objekt som frigjorts från begränsningarna utgör inte genomförande av kravet på tillhandahållande av allmännyttiga tjänster som anknyter till allmänt ekonomiskt intresse, och de intäkter som inflyter av uthyrning eller försäljning av sådana bostäder omfattas inte av de begränsningar som gäller betalning av avkastning. Därför ska man föra en skild bokföring å ena sidan över sådan fritt finansierad verksamhet och å andra sidan över verksamhet som fortfarande omfattas av räntestödslån. I artikel 5 i kommissionens beslut förutsätts det att om ett företag bedriver verksamhet både i form av en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse och i form av annan verksamhet, ska det klart framgå av den in-

terna redovisningen vilka kostnader och intäkter som hänger samman med tjänsten av allmänt ekonomiskt intresse och vilka kostnader och intäkter som avser andra tjänster samt parametrarna för fördelning av kostnaderna och intäkterna. ARA ska på basis av de ifrågavarande bolagens bokföring kunna övervaka att verksamhet som fortfarande omfattas av begränsningarna uppfyller kraven i den föreslagna lagen och att statens stöd inte "sipprar ut" som stöd till annan företagsverksamhet.

18 §. Befrielse från begränsningar. För att de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller räntestödsbelånade bostäder inte ska bli oskäligen i enskilda fall, kan ARA av särskilda skäl på ansökan av låntagaren bevilja befrielse från begränsningarna helt eller delvis. Samtidigt kan ARA ställa villkor för befrielsen från begränsningar som ARA bedömer ändamålsenliga. En motsvarande bestämmelse finns i den nuvarande räntestödslagen. Befrielse från begränsningar är möjlig endast som en sista utväg till exempel i en sådan situation där låntagaren är i ekonomiskt trångmål och man genom att lindra begränsningarna kan trygga bolagets fortsatta ekonomiska verksamhet. Ju kortare tid det gått från det att lånet godkändes som räntestödslån, desto strängare ska man förhålla sig till befrielse från begränsningarna, och ju större bolagets trångmål är, desto större befrielse från begränsningarna kan man bevilja. Befrielse från begränsningarna får i inget fall bli ett sätt att kringgå den föreslagna lagens syfte eller de villkor som anknyter till räntestödslånet, utan befrielsen får endast avhjälpa till exempel det att låntagaren hamnar i ännu större trångmål på grund av oförutsedda situationer. Dessutom förutsätts det att det av det lån som godkännts som räntestödslån återbetalas den andel som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningar, eller att lånebeviljaren befriar staten från den borgensansvar som gäller den andelen av lånet.

19 §. När en bestämmelse i bolagsordningen är utan verkan. I paragrafen föreskrivs det på motsvarande sätt som i den nuvarande räntestödslagen, att de bestämmelser i låntagarbolagets bolagsordning som gäller olika parter förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan under den tid som bestämmelserna i 15 § om begränsning av överlåtelse av aktierna är i kraft.

20 §. Statens ansvar. Den statsborgen som anknyter till kortvariga räntestödslån är till sitt innehåll likadan som den borgen som anknyter till det nuvarande räntestödssystemet. I 1 mom. föreskrivs det att staten ansvarar gentemot lånebeviljaren för förluster av kapital och räntor som beror på gäldenärens insolvens till den de medel som fås av säkerheterna för lånet inte räcker till för att täcka dem.

Enligt 2 och 3 mom. gäller statens ansvar sådana amorteringar och räntor som förfallit men inte betalats, och som har förfallit inom tio år från den dag då lånet godkändes som räntestödslån, samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar. För att låntagarna så bra som möjligt och på ett flexibelt sätt ska kunna utnyttja konkurrensen på marknaden och alltid eftersträva lån med så förmånliga villkor som möjligt, omfattas även ett nytt lån som tagits i stället för räntestödslånet under begränsningstiden av borgen, om ARA godkänner lånet som räntestödslån. Överföring av lånet påverkar inte tiden för statsborgen. Eftersom det lån som beviljats objektet inte kan amorteras helt och hållet under den tio år långa begränsningstiden, ska det lånekapital som kvarstår återfinansieras utan statens stöd eller borgen när begränsningstiden upphör. Om ARA med stöd av 17 § 2 mom. på ansökan förlänger räntestödslånetiden, förlängs också giltighetstiden för statens borgen på motsvarande sätt, dvs. statsborgen är i kraft under hela lånetiden.

21—23 §. I paragraferna föreskrivs det om säkerhet för kortvariga räntestödslån, realisering av egendom som är säkerhet för lånen och om betalning av gottgörelse. Bestämmelserna är i stort sett de samma som i den nuvarande räntestödslagen. Ett kortvarigt räntestödslån ska ha en av ARA godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan säkerhet. Säkerheten för lånet kan ändras under lånetiden om Statskontoret godkänner den nya

säkerheten. Statskontoret ska exempelvis kunna godkänna ändringar i säkerhetsobjektet till följd av en lantmåteriförrättning eller andra behov som låntagaren har beträffande säkerheten, eller godkänna att en säkerhet används på nytt. Lånebeviljaren är skyldig att sköta räntestödslånet och dess säkerheter i enlighet med den föreslagna lagen och de föreskrifter som utfärdats med stöd av den, att för sin del bevaka statens intressen och att iaktta Statskontorets föreskrifter. Statskontorets samtycke krävs för ackord, för motsvarande jämförbara arrangemang och för frivillig realisering av egendom på ett sådant sätt som äventyrar återkravet av lånet. Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse när den slutliga förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Gottgörelse kan lämnas obetald eller dess belopp sänkas om den föreslagna lagen eller de föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller god banksed inte har iakttagits vid beviljandet av räntestödslånet, vid skötseln av lånet eller skötseln av säkerheten för lånet. Statskontoret kan hos låntagaren driva in de gottgörelser jämte ränta som kontoret betalt till lånebeviljaren.

24 §. Tillsyn. I paragrafen föreskrivs det om tillsyn över lagen i huvudsak på samma sätt som i den nuvarande räntestödslagen. Enligt 1 mom. styr och övervakar i första hand ARA och för sin del även Statskontoret, miljöministeriet, kommunerna och lånebeviljarna att den föreslagna lagen och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs. Myndigheterna har trots sekretessbestämmelserna rätt att få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen, och handlingarna ska på begäran lämnas in för granskning hos den som utövar tillsynen. Denna skyldighet att lämna information gäller både låntagarna och deras ägarsamfund, om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag.

Enligt 2 och 3 mom. tillfaller tillsynen över iakttagandet av de begränsningar, såsom initialhyra och hyresjusteringar, betalning av avkastning och överlåtelse av hyreshus, som föreskrivs i 2 kap. på ARA. Låntagaren eller bostadsaktiebolaget eller det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget ska meddela ARA på förhand om alla sådana omständigheter som kan inverka på iakttagandet av dessa bestämmelser. ARA svarar också för den allmänna styrningen av kommunerna och låntagarna. Kommunerna övervakar att begränsningarna för val av hyresgäster enligt 2 kap. följs, och lånebeviljarna övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med den föreslagna lagen och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. I 4 mom. bemyndigas statsrådet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om tillsynen över valet av hyresgäster, fastställandet av hyra och justering av hyran samt om betalning av avkastning.

25 §. Påföljdsavgift. Enligt paragrafen kan ARA påföra låntagarbolaget, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, deras ägarbolag, en påföljdsavgift av sanktionsnatur som betalas till staten om bolaget handlar i strid med föreskrifterna. En påföljdsavgift kan påföras om bolaget i samband med ansökan om räntestödslånet gett ARA eller lånebeviljaren sådana felaktiga eller vilseledande uppgifter som haft väsentlig inverkan på ARA:s beslut att godkänna lånet som räntestödslån. ARA kan också påföra en påföljdsavgift om bolaget använt räntestödslånet för något annat ändamål än nybyggande av hyresbostäder eller har använt bostäderna för något annat ändamål än sådana hyresbostäder som avses i 10 §, valt hyresgästerna i strid med bestämmelserna i 10 eller 11 §, ändrat användningsändamålet för bostäderna i strid med 12 §, fastställt initialhyran eller genomfört hyresjusteringar i strid med 13 § eller överfört till sin ägare mera medel än vad som föreskrivs i 14 §. Påföljdsavgiften kan också påföras i situationer där låntagaren har handlat i strid med bestämmelser som med stöd av 11, 13 eller 14 § utfärdats genom förordning av statsrådet. Dessutom är påföljdsavgift möjlig om bolaget ger ARA eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrar ge begärda uppgifter åt myndigheter när dessa uppfyller sin tillsynsskyldighet enligt 24 §.

I 2 mom. föreskrivs det att påföljdsavgiften uppgår till en procent av det ursprungligen beviljade räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindex. Vid beräkning av räntestödslånets storlek kan också den överlåtelsepriskoefficient som Statistikcentralen har fastställt användas. Påförande av påföljdsavgift är möjlig när bolaget trots ARA:s uppmaningar inte rättar sitt felaktiga förfarande inom skälig tid. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som det lämnat. Om bolaget exempelvis lämnar felaktiga uppgifter, kan påföljdsavgift påföras för varje månad fram till dess att bolaget lämnar korrekta uppgifter till ARA. ARA kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig. Vid jämkning kan till exempel de orsaker som lett till det felaktiga förfarandet beaktas.

I 3 mom. föreskrivs det att om det räntestödsbelånade objektet har fått en ny ägare som avses i 15 §, men den tidigare ägaren har gjort sig skyldig till handlande som strider mot bestämmelserna, så kan påföljdsavgiften påföras den nya ägaren om den nya ägaren vid överlåtelse tidpunkten kände till eller borde ha känt till den tidigare ägarens handlande. Enligt 4 mom. ska påföljdsavgiften påföras inom två år från det att ARA eller Statskontoret fått kännedom om bolagets överträdelse eller försummelse. Om det har gått mer än tio år från det att det felaktiga handlandet upphört, kan påföljdsavgift emellertid inte längre påföras.

26 §. Räntestödets upphörande. Enligt paragrafen upphör betalningen av det kortvariga räntestödet om räntestödslånet återbetalas. Detsamma gäller om ARA befriar låntagaren från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för bostäderna på det sätt som föreskrivs i 18 §. Om objektet överläts fortsätter betalningen av räntestödet om överlåtelsen gjorts i enlighet med 15 §, och mottagaren övertar räntestödslånet. En motsvarande bestämmelse finns i den nuvarande räntestödslagen.

27 §. Inställande av betalningen av räntestöd. I paragrafen föreskrivs det om inställande av kortvarigt räntestöd i stort sett på samma sätt som i den nuvarande räntestödslagen. ARA kan besluta att betalningen av räntestöd inställs i alla de situationer som anges i 25 § och som berättigar till påförande av påföljdsavgift. Dessutom förutsätts det att försummelsen inte är obetydlig. Samtidigt kan ARA ålägga låntagaren att betala tillbaka räntestödet eller en del av det till statens bostadsfond. Långtagaren ska betala ränta på det räntestöd som återbetalas enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982), som för tillfället är 0,5 procent, ökad med tre procentenheter, dvs. sammanlagt 3,5 procent. Ränta betalas från och med utbetalningsdagen för respektive räntestödspost till och med återbetalningsdagen. Om den ränta som ska återbäras inte betalas inom utsatt tid, ska det på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

28 §. Borgensavgift. I paragrafen föreskrivs det om en borgensavgift av sanktionsnatur som låntagaren ska betala för statsborgen om utbetalningen av räntestödet upphör med stöd av 26 § eller inställs med stöd av 27 §, men räntestödslånet inte återbetalas. Borgensavgiften baserar sig på att statsborgen i en dylik situation ändå blir i kraft mellan staten och lånebeviljaren. Bestämmelsen har huvudsakligen samma innehåll som i den gällande lagen. Borgensavgift betalas årligen så länge som statsborgen är i kraft. Borgensavgiftens belopp föreslås uppgå till en procent av det återstående kapitalet vid respektive tidpunkt. På ansökan kan Statskontoret av särskilda skäl på de villkor som det bestämmer besluta att borgensavgift inte tas ut, eller att borgensavgift tas ut till ett mindre belopp än vad som nämnts ovan. Ett sådant särskilt skäl är till exempel att påförandet av borgensavgiften ökar hyresgästernas boendekostnader eller statens kreditförlustrisk oskäligt mycket. Borgensavgifterna betalas till statens bostadsfond.

29 §. Ändringssökande. I paragrafen föreskrivs det om ändringssökande i stort sett på motsvarande sätt som i den nuvarande räntestödslagen. Paragrafen motsvarar den stora reform som gjordes i bestämmelserna om sökande av ändring i förvaltningsärenden under förra regerings-

perioden (RP 230/2014 rd, RSv 319/2014), och som trädde i kraft vid ingången av 2016 och varmed besvärstillstånd krävs i flera ärenden än tidigare när besvär anföras över en förvaltningsdomstols beslut hos högsta förvaltningsdomstolen.

Enligt 1 mom. får sökanden begära omprövning av ett beslut som meddelats av ARA, Statskontoret, kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). Allmänna bestämmelser om förfarandet vid omprövning finns i 7 a kap. i förvaltningslagen. Begäran om omprövning ska göras inom 30 dagar från delfäendet av beslutet och begäran om omprövning ska riktas till den myndighet som fattat beslutet. Omprövning av ett beslut som meddelats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Enligt 2 mom. får ändring i ett beslut som har meddelats med anledning av en begäran om omprövning sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen så som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996). I ett beslut av ARA med anledning av en begäran om omprövning i ett ärende som gäller godkännande av ett lån som räntestödslån eller förlängande av tiden för ett räntestödslån efter de första tio åren får ändring dock inte sökas genom besvär. Detta besvärsförbud står i linje med andra lagar om bostadsfinansiering som hör till miljöministeriets förvaltningsområde, eftersom ingen av dessa lagar medger att beslut om beviljande av eller avslag på en förmån överklagas genom besvär. Enligt den föreslagna lagen kan lån godkännas som räntestödslån endast inom ramen för den befogenhet som årligen anges i statsbudgeten. Ingen sökande har subjektiv rätt att få ett lån godkänt som räntestödslån eller den tid som lånet utgör räntestödslån förlängd efter de första tio åren. Godkännande av ett räntestödslån förutsätter alltid bostadspolitisk ändamålsenlighetsprövning till exempel med tanke på hur bostadsmarknaden på orten utvecklas. Besvärsförbudet gäller beslutet om godkännande av räntestödslån som helhet, dvs. också den initialhyra som fastställs i beslutet, storleken på självfinansieringsandelen och betalning av avkastning. Även dessa frågor ingår i ARA:s ändamålsenlighetsprövning.

Ändringssökande genom besvär är inte heller möjlig när det gäller beslut om val eller godkännande av hyresgäster. Med undantag av vissa specialgrupper har ingen subjektiv rätt att få en bostad. Vid valet av hyresgäster är det närmast fråga om ändamålsenlighetsprövning, där omständigheterna på orten, dvs. antalet lediga bostäder, deras storlek och läge samt det ansökande hushållets inkomster, ska beaktas. Därför lämpar sig inte heller dessa frågor för prövning av domstol.

Enligt 3 mom. får ändring i förvaltningsdomstolens beslut i regel sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Besvärstillståndsförfarandet omfattar bland annat beslut som gäller befrielse från begränsningar enligt 18 §, ändring av säkerhet enligt 21 § 2 mom. och avstående från betalning av eller sänkning av den gottgörelse som betalas till lånebeviljaren enligt 23 § 4 mom. Ärendena är av sådan betydelse och art att det kan anses motiverat att tillämpa förfarandet med besvärstillstånd. Utanför bestämmelserna om besvärstillstånd faller dock sådana beslut som gäller inställande av räntestödet i samband med ändring av användningsändamålet enligt 12 §, påförande av påföljdsavgift enligt 25 § samt inställande av betalningen av räntestöd och återkrav av räntestöd enligt 27 §. Dyliga beslut är särskilt betydelsefulla med tanke på en parts rättssäkerhet och därför får besvär över förvaltningsdomstolsbeslut som gäller dessa ärenden anföras hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillstånd.

30 §. Ikraftträdande. Lagen avses träda i kraft den 1 augusti 2016.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Genom förordning av statsrådet ges närmare bestämmelser om villkoren för kortvariga räntestödslån. Genom förordning föreskrivs det bland annat om räntestödets belopp, låntagarens bassjälvriskandel för räntestödslånets ränta, låneamorteringar, den maximala hyresjusteringen, beräkningsgrunderna för räntan på låntagarens självfinansieringsandel som ingår i hyran och betalning av avkastning, samt om skälig avsättning för framtida utgifter för ombyggnad, underhåll och skötsel. Många av dessa bestämmelser motsvarar i stort sett de bestämmelser som finns i den nuvarande räntestödsförordningen.

I statsrådets förordning föreskrivs det att den självriskränta som låntagaren betalar uppgår till 2,5 procent. Räntestöd betalas för den ränta som överskrider denna bassjälvriskandel under högst tio år så, att räntestödet årligen uppgår till 75 procent av den ränta som överstiger bassjälvriskandelen. Utbetalningen av räntestödet inleds först efter det att hyreshuset färdigställts, dvs. i praktiken från och med det att ARA har fattat ett slutligt justeringsbeslut om godkännande av räntestödslånet. Till skillnad från det nuvarande räntestödsystemet betalas det enligt den nya räntestödsmodellen alltså inte räntestöd för den tid som huset byggs. Detta motiverar låntagaren till att ombesörja att huset färdigställs utan obefogat dröjsmål. Om ARA på ansökan förlänger räntestödslånetiden med tio år, betalas under den tiden årligen i räntestöd 25 procent av den andel som överstiger bassjälvriskandelen. Om räntestödslånetiden förlängs med ytterligare tio år, betalas räntestöd inte för denna tid, utan det enda stödelementet är statsborgen. I förordningen föreskrivs det också om amortering av lånet så, att lånet under en period på tio år ska amorteras med sammanlagt 12,5 procent. Om räntestödslånetiden förlängs, ska lånet under tjugo års tid amorteras med sammanlagt 31,25 procent och under trettio års tid med sammanlagt 56,25 procent.

Genom statsrådets förordning föreskrivs det också att den avsättning för framtida kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel som tas ut av hyresgästerna i hyran får uppgå till högst tre tiotusendelar av objektets godkända byggkostnader per kvadratmeter per månad. Om byggkostnaderna för en lägenhet till exempel uppgår till 3 000 euro per kvadratmeter, är det maximala beloppet för avsättningen 90 cent per kvadratmeter. Beloppet är nästan det samma som i den nuvarande räntestödsmodellen, där det är en euro per kvadratmeter i månaden i under 20-åriga läneobjekt. Bostädernas hyror får årligen justeras enligt den årliga ändringen i levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter.

Dessutom föreskrivs det genom förordning att den ränta på självfinansieringsandelen som tas ut i hyrorna av hyresgästerna kan uppgå till högst sex procent av den självfinansieringsandel som ägaren placerat i objektet. Enligt förordningen avses med den självfinansieringsandel som ägaren placerat de medel som ägaren själv har placerat i objektet för hela den tio år långa användnings- och överlåtelsebegränsningstiden. Denna självfinansieringsandel kan endast bestå av medel ur eget kapital som ägaren de facto placerat i låntagarbolaget eller av ett långfristigt lån som ägaren gett för detta ändamål och som har behövts för att täcka självfinansieringsandelen mellan objektets godtagbara byggkostnader och räntestödslånets låneandel. Såsom medel ur eget kapital kan också räknas ett kapitallån som ägaren enligt villkoren i aktiebolagslagen (624/2006) placerat i låntagarbolaget. Den årliga avkastning som låntagarbolaget betalar till sin ägare från avkastningen av intäkterna från uthyrningsverksamheten med räntestödsbostäder kan vara lika stor som den ränta på självfinansieringsandelen som tas ut i hyrorna av hyresgästerna, dvs. högst sex procent.

I artikel 5 i kommissionens beslut bestäms det att en kapitalavkastning som inte överstiger den tillämpliga swap-räntan plus en premie på 100 räntepunkter ska anses vara rimlig. Om det på grund av särskilda omständigheter inte är lämpligt att använda kapitalavkastningen kan medlemsstaterna förlita sig på andra vinstnivåindikatorer än kapitalavkastningen för att avgöra

vilken den rimliga vinsten bör vara, såsom genomsnittlig avkastning på eget kapital, avkastning på sysselsatt kapital, avkastning på tillgångar eller avkastning på försäljning. Vilken indikator som än väljs ska medlemsstaten på kommissionens begäran kunna lägga fram bevis för att vinsten inte är större än vad som skulle krävas av ett typiskt företag som överväger om det ska tillhandahålla tjänsten i fråga, till exempel genom att hänvisa till avkastning som uppnåtts genom liknande typer av kontrakt som tilldelats på konkurrensmässiga villkor.

Vid bedömning av storleken hos den ränta på självfinansieringsandelen samt gottskrivning av avkastning som tillämpas på kortvariga räntestödslån ska man beakta den tid tillhandahållandet av den allmännyttiga tjänsten varar, som i den nya räntestödsmodellen är lika lång som den maximitid som i regel förutsätts i artikel 2 i kommissionens beslut. Enligt kommissionens beslut kan också en längre tid för tillhandahållande av tjänsten vara godtagbar, om tjänsteleverantören behöver göra betydande investeringar som måste skrivas av över hela den period som tjänsten tillhandahålls i enlighet med allmänt vedertagna redovisningsprinciper. Social bostadsproduktion är en sådan bransch inom vilken en längre tidsperiod för tillhandahållande av tjänsten är motiverad på grund av betydande investeringsbehov. Dessutom ska det vid bedömning av storleken hos räntan på självfinansieringsandelen samt gottskrivningen av avkastning beträffande kortvariga räntestödslån beaktas att dessa belopp inte kan variera årligen, utan låntagaren måste när den förbinder sig till att tillhandahålla allmännyttiga tjänster veta hur stor avkastning dess ägare är berättigade till under den tid som skyldigheten att tillhandahålla den allmännyttiga tjänsten varar.

På grund av ovannämnda orsaker är det inte motiverat att binda storleken hos räntan på självfinansieringsandelen och den gottskrivning som tillämpas på kortvariga räntestödslån till swap-räntan plus 100 räntepunkter. Miljöministeriet lät sommaren 2014 göra två utomstående expertbedömningar om vilken som är den avkastning som ett genomsnittligt företag inom bostadsuthyrningsbranschen förutsätter. Enligt den ena bedömningen är avkastningskravet 3–10 procent och enligt den andra 8–12 procent. Därför föreslås det att maximibeloppet för den ränta på självfinansieringsandelen som tas ut av hyresgästerna i hyrorna och maximibeloppet för gottgörelse av avkastningen är högst sex procent. Med stöd av nämnda expertbedömningar strider dessa belopp inte mot kommissionens beslut.

I förordningen föreskrivs det att såsom beräkningsgrund för gottskrivningen av avkastning får endast beaktas sådana medel som ägaren de facto har placerat i låntagarbolaget, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, i ett ägarbolag som utövar hyresverksamhet med stöd av besittningen till aktier i nämnda bolag, och medlen har behövts för att täcka en självfinansieringsandel som behövs utöver räntestödslånet. En godtagbar avkastning kan gottskrivas endast separat för varje belånat objekt, och gottskrivningen av avkastning kan under hela tiden för räntestödslånet vara endast så stor som ARA fastställt i beslutet om godkännande av räntestödslånet. Aktiebolagslagens bestämmelser om vinstutdelning begränsar dessutom storleken på den avkastning som gottskrivs. Det är möjligt att det blir ett överskott i låntagarbolaget efter det att den godtagbara avkastningen gottskrivits ägaren. Detta överskott blir kvar i objektet under begränsningstiden och förbättrar dess soliditet, och kan användas till exempel för underhåll av bostäderna eller för att bibehålla hyrorna skäliga. Den godtagbara avkastningen kan gottskrivas som dividend, annan vinstutdelning eller koncernbidrag eller annat bidrag. Om avkastningen något år inte gottskrivs, kan avkastningen lyftas senare under begränsningstiden. Såsom gottskrivning av avkastning anses också andra förmåner som kan uppskattas i pengar som bolaget ger till sin ägare, såsom till exempel det att man från ett samfund som hör till samma koncern införskaffar tjänster inom fastighetsskötsel, disponenttjänster, förvaltningstjänster eller andra motsvarande tjänster till ett pris som är högre än den allmänna prisnivån. På detta sätt förhindrar man att bestämmelsen om gottskrivning av avkastning kringgås.

En övre gräns i eurobelopp ställs på inkomsterna hos personer som väljs till hyresgäster till bostäder som finansieras med kortfristigt räntestödslån. Kommissionens beslut förutsätter att bostäder som understöds av staten ska riktas till medborgare och samhällsgrupper som är i svagare ställning än andra, och som på grund av sin ringa betalningsförmåga inte kan skaffa bostad till marknadsvillkor. År 2005 ingrep kommissionen i stöd för social bostadsproduktion som Nederländerna beviljade, och kommissionen förutsatte att stödsystemet skulle ändras bland annat så att understödd bostadsproduktion riktas till en klart definierad medborgargrupp som är i svagare ställning än andra. I sitt beslut från år 2009 godkände kommissionen Nederländernas förslag om att 90 procent av de understödda bostäderna riktas till personer vars inkomster inte överstiger 33 000 euro per år. Denna inkomstgräns höjs årligen på basis av index (kommissionens beslut K(2009)9963 av den 15 december 2009 om statligt stöd nr E 2/2005 och N 642/2009).

När kommissionen krav tillämpas på den nya räntestödsmodellen är det klart att man enligt den nya modellen ska välja främst hushåll med små inkomster till hyresgäster. Om man i den nya räntestödsmodellen inte inför ett krav i enlighet den nuvarande räntestödsmodellen om att bostadssökandena ska placeras i prioritetsordning på basis av behovet av bostad, små inkomster och liten förmögenhet, så ska man i den nya modellen åtminstone införa en sådan inkomstgräns för valet av hyresgäster med vilken man klart förhindrar att hushåll med goda inkomster väljs till hyresgäster till räntestödsbostäder. Kraven i kommissionens beslut ska granskas också utifrån situationen i varje medlemsstat och utifrån de nationella behoven. Syftet med den nya räntestödsmodellen är att främja arbetskraftens rörlighet och på det sättet säkerställa näringslivets konkurrenskraft. Därför ska man enligt den nya stödmodellen rikta bostäderna särskilt till arbetstagare med små och medelstora inkomster inom tjänstesektorn. Därför ska inkomstgränsen i den nya stödmodellen inte sättas alltför lågt. När man tillämpar samma inkomstgräns på alla bostäder och inte bara på 90 procent av bostäderna såsom i Nederländerna, kan inkomstgränsen vara högre än i Nederländerna. Därför föreslås det att inkomstgränsen i den nya stödmodellen ska vara 3 540 euro i månaden för en person. Om ett hushåll består av fler än en vuxen som fyllt 18 år, höjs inkomstgränsen med 2 480 euro för varje vuxen. Om det i ett hushåll finns barn under 18 år, höjs inkomstgränsen med 650 euro för det första barnet och med 600 euro för varje därpå följande barn. Inkomsterna granskas enligt bruttomånadsinkomsten. Åldern räknas enligt utgången av det kalenderår när man ansöker om att bli vald till hyresgäst. På basis av statistikcentralens uppgifter ryms personer som arbetar inom serviceyrken och som lever ensamma bra inom de föreslagna inkomstgränserna, särskilt när det gäller ingångslönen.

Ett utkast till förordning finns som bilaga till denna proposition.

3 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 augusti 2016. Avsikten är att en statsrådsförordning med närmare bestämmelser om låne- och stödvillkoren för kortvariga räntestödslån utfärdas genast efter det att lagen har stadfästs. ARA kan således godkänna lån som kortvariga räntestödslån genast efter det att lagen trätt i kraft.

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

Lagförslag

Lag

om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

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

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

2 §

Syfte

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

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

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

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

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

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

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

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

5 §

Räntestödslåntagare

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

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

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

3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet.

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

En fysisk person får inte äga räntestödslåntagaren.

6 §

Räntestödslånets storlek

Räntestödslånet får uppgå till minst 80 och högst 95 procent av objektets godkända byggkostnader. Som byggkostnader kan godtas också skäligen kostnader för anskaffning av tomt och kommunaltekniskt istandsättande av tomt, samt skäligen kostnader för rivning av en byggnad som finns på byggplatsen för huset, om objektets räntenivå förblir skäligen.

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

7 §

Räntestödslånets allmänna villkor

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

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

8 §

Godkännande av räntestödslån

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

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

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

9 §

Räntestöd

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

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

2 kap.

Begränsning av användning och överlåtelse

10 §

Bostadsbruk och hyresgäster

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

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

- 1) har en uppehållsrätt som registrerats enligt 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett uppehållskort,
- 2) har beviljats ett sådant uppehållstillstånd enligt utlänningslagen som berättigar till vistelse i minst ett år,
- 3) har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

11 §

Grunderna för val av hyresgäster

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

Det ska offentligt meddelas att bostäderna kan sökas.

Vid valet av hyresgäster kan undantag i enskilda fall göras från vad som föreskrivs i 1 och 2 mom., om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbo-

stadssituationen på orten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur. Undantaget får inte väsentligt försvåra möjligheterna att få en bostad för de sökande som avses i 1 mom.

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

12 §

Ändring av användningsändamålet

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

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

13 §

Bestämmande av hyra

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

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

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

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

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

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

14 §

Betalning av avkastning

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

15 §

Överlåtelse av bostäder samt av aktier i låntagarbolaget

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

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

Annan överlåtelse är ogiltig.

16 §

Anteckning om begränsning

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

17 §

Begränsningstid för användning och överlåtelse

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

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

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

18 §

Befrielse från begränsningar

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

19 §

När en bestämmelse i bolagsordningen är utan verkan

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

3 kap.

Statsborgen

20 §

Statens ansvar

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

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

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

21 §

Säkerhet för räntestödslån

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

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

22 §

Lånebeviljarens skyldigheter

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

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

23 §

Betalning av gottgörelse

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

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

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

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

4 kap.

Särskilda bestämmelser

24 §

Tillsyn

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

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

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

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

25 §

Påföljdsavgift

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

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

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

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

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

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

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

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

26 §

Räntestödets upphörande

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

27 §

Inställande av betalningen av räntestöd

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

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan

RP 76/2016 rd

inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

28 §

Borgensavgift

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

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

Borgensavgifterna betalas till statens bostadsfond.

29 §

Ändringssökande

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

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

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

30 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

RP 76/2016 rd

Helsingfors den 13 maj 2016

Statsminister

Juha Sipilä

Jordbruks- och miljöminister Kimmo Tiilikainen

Statsrådets förordning

om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (/2016):

1 §

Tillämpningsområde

I fråga om låne- och stödvillkoren för ett i 1 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (/2016, nedan *korta räntestödslagen*) avsett räntestödslån som beviljats för byggande av ett hyreshus och i fråga om lånets godkännande som räntestödslån iakttas bestämmelserna i denna förordning.

2 §

Ansökningsförfarande

En ansökan om godkännande av ett lån som räntestödslån lämnas till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret kan godkänna blankettformulär för ansökningar och anmälningar som avses i korta räntestödslagen och i denna förordning. Samtidigt kan det föreskrivas om utredningar som ska lämnas i samband med ansökan eller anmälan.

3 §

Boendekostnadernas skälighet och bedömning av soliditet

Vid bedömningen de förutsättningar som anges i 4 och 5 § i korta räntestödslagen ska särskild vikt fästas vid att boendekostnaderna i det belånade objektet hålls skäliga och att de som genomför projektet är solida och att de verkställer forskottsinnehållning till fullt belopp samt sköter övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivare.

Låntagaren ska på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret ge en försäkran eller utredning om att forskottsinnehållning verkställts till riktigt belopp på de löner som betalats för byggarbetena och att även övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivaren har skötts. Om byggarbetet läggs ut på entreprenad, ska låntagaren kräva försäkran eller utredningen av huvudentreprenören och vid behov av andra entreprenörer.

4 §

Räntestödslånets lånevillkor

Som räntestödslån kan endast godkännas ett lån i euro.

RP 76/2016 rd

Räntestödslånet kan tas ut i rater som motsvarar den grad som byggarbetet framskridit, eller i en rat när byggnaden färdigställts. Räntestödslånets amorteringar får ha högst två förfallodagar per år. Ränta på lånet betalas på dessa förfallodagar.

5 §

Räntestöd

Den bassjälvriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala är 2,5 procent.

Om den årliga ränta som uppbärs för räntestödslånet efter det att byggnaden färdigställts överstiger bassjälvriskandelen, betalas årligen i räntestöd 75 procent av den överstigande delen. Räntestöd kan betalas till dess att tio år har gått från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån med tio år, och den årliga räntan överstiger bassjälvriskandelen, betalas årligen i räntestöd 25 procent av den överstigande delen i högst tio år.

6 §

Ansökan om betalning av räntestöd

Räntestödet betalas med statliga medel till lånebeviljaren varje halvår på räntebetalningsdagarna på basis av en kalkyl som lånebeviljaren redovisat för Statskontoret.

Ansökan om betalning av räntestöd ska tillställas Statskontoret i god tid och minst 14 dagar före förfallodagen. Till det första fordringsanspråket som gäller räntestödet ska bifogas en avskrift av det skuldebrev som gäller räntestödslånet samt av betalningsplanen för räntestödslånet.

7 §

Amortering av lånet

Efter byggtiden ska räntestödslånet amorteras årligen under varje femårsperiod sammanlagt som följer:

år	amortering på lånets ursprungliga kapital
1—5	6,25 %
6—10	6,25 %
11—15	8,75 %
16—20	10,0 %
21—25	12,0 %
26—30	13,0 %

Låntagaren och lånebeviljaren kan avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs i 1 mom. om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av någon annan motsvarande orsak, och hyresjusteringarna inte överstiger det som föreskrivs i 9 §.

8 §

Val av hyresgäster

När hyresgäster väljs till räntestödsbostäder är en förutsättning för att bli vald till hyresgäst att månadsinkomsterna för ett hushåll som består av en person inte överstiger 3 540 euro. Om ett hushåll består av fler än en vuxen som fyllt 18 år, höjs inkomstgränsen med 2 480 euro för varje vuxen. Om det i ett hushåll finns barn under 18 år, höjs inkomstgränsen med 650 euro för det första barnet och med 600 euro för varje därpå följande barn.

Som hushållets inkomster beaktas de fasta inkomsterna räknade per månad för de som hör till hushållet. Som inkomst betraktas inte bostadsbidrag eller inkomster som avses i 15 § i lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014).

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av inkomsternas belopp, om det är fråga om

- 1) byte från en hyresbostad till en annan och bostäderna har samma faktiska ägare,
- 2) en person som med stöd av 45, 46, 48 eller 88 i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet.

Om sådana sökande som uppfyller förutsättningarna enligt grunderna för val av hyresgäster saknas, kan även andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäst ska dock då väljas en sökande vars situation närmast motsvarar förutsättningarna enligt grunderna för val av hyresgäster.

9 §

Hyresjustering

Den initialhyra som i beslutet om godkännande av räntestödslån fastställts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får justeras så, att den årliga justeringen grundar sig på den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter.

10 §

Skälig avsättning

I räntestödbostädernas hyror får tas ut ett belopp som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i beslutet om godkännande av räntestödslånet fastställt som avsättning för framtida utgifter för ombyggnad, underhåll och skötsel, och som får uppgå högst till tre tiotusendedelar av objektets godkända byggkostnader per bostadskvadratmeter per månad.

11 §

Ränta på ägarens självfinansieringsandel

Den ränta som i räntestödsbostädernas hyror tas ut av hyresgästerna för den självfinansieringsandel som låntagarens aktieägare placerat i objektet, och som utöver räntestödslånet behövs för finansiering av husets godtagbara byggkostnader, får uppgå till ett belopp som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer i beslutet om godkännande av räntestödslånet för låneobjektet, dock högst till sex procent av den självfinansieringsandel som ägaren placerat i objektet.

Den ränta som avses i 1 mom. får kalkyleras endast enligt medel ur eget kapital som ägaren de facto placerat i låntagarbolaget eller ett långfristigt lån som ägaren gett för detta ändamål, och som ägaren själv placerat i objektet för hela den tid som lånet utgör räntestödslån.

12 §

Betalning av avkastning

Låntagaren, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, ett bolag som äger låntagaren, får med avkastningen av sin hyresverksamhet med räntestödsbostäder till sin ägare betala en skälig årlig avkastning som motsvarar vad som föreskrivs i 11 § kalkylerad på de medel som ägaren placerat i objektet som självfinansieringsandel. En avkastning till godkänt belopp kan betalas endast skilt för varje belånat objekt. Om den räkenskapsperiod som följs i bolaget avviker från 12 månader, beräknas den godtagbara avkastningen dock i enlighet med en räkenskapsperiod på 12 månader.

Som sådana i 1 mom. avsedda medel som ägaren placerat betraktas endast medel som ägaren de facto placerat i låntagarbolaget, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag, i dessa bolags ägarbolag. Om avkastningen något år inte betalas, kan den betalas senare under den tid som lånet godkänts som räntestödslån.

En godtagbar avkastning kan betalas som dividend, annan vinstutdelning eller såsom koncernbidrag eller annat bidrag, samt som ränta på lån som ägaren beviljat från egna medel. Såsom betalning av avkastning anses också andra förmåner som kan uppskattas i pengar som bolaget ger till sin ägare.

13 §

Information som ska nämnas i skuldebrevet

I ett skuldebrev som gäller ett räntestödslån ska nämnas vad som föreskrivs i 16 och 17 § i korta räntestödslagen.

14 §

Ansökan om förlängning av den tid som ett lån utgör räntestödslån

Låntagaren ska en lämna ansökan till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förlängning av den tid som ett lån utgör räntestödslån senast sex månader innan den tid som lånet utgör räntestödslån upphör.

15 §

Anmälan för införande och ändring av anteckning om begränsning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska utan dröjsmål för införande av anteckning om begränsning anmäla den dag då den begränsningstid som avses i 17 § i korta räntestödslagen upphör till den inteckningsmyndighet inom vars ämbetsdistrikt fastigheten är belägen, samt till aktiebolagets styrelse. Anmälan för ändring och strykande av en anteckning görs av Statskontoret.

16 §

Strykande av anteckning om begränsning

En anteckning om begränsning ska strykas när det har utretts att begränsningarna har upphört att gälla. Också fastighetens ägare eller arrendatorn till fastigheten eller, i fråga om aktie-
teckning och anteckningar i aktieboken, ägaren till aktier som medför rätt att besitta huset, kan yrka på att en anteckning om begränsning ska strykas.

17 §

Lånebeviljarens meddelanden till Statskontoret

I situationer som avses i 26 § i korta räntestödslagen där lånet återbetalas ska lånebeviljaren utan dröjsmål meddela Statskontoret om att betalningen av räntestödet upphör. Lånebeviljaren ska även utan dröjsmål meddela Statskontoret om att mottagaren av det belånade objektet åtar sig att svara för lånet.

Om ändringar görs i det sätt på vilket räntestödslånet amorteras, ska lånebeviljaren utan dröjsmål meddela Statskontoret om detta.

18 §

Avtal om arrende av mark

Om räntestödslånets objekt är beläget på arrendemark, ska arrenderätten kunna överlåtas till tredje man utan att markägaren hörs. Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om uppsägning av avtalet under den tid som lånet utgör räntestödslån har förbjudits i arrendeavtalet, och den återstående arrendetiden är minst 15 år.

Om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån, ska arrendeavtalet vara i kraft fem år längre än den tid som lånet utgör räntestödslån.

19 §

Försäkring

Räntestödslånets objekt ska vara tillräckligt försäkrat.

20 §

Tillsyn över god bygg- och entreprenadssed

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och den kommunala myndigheten ska vid tillsynen över användningen av räntestödslånet även övervaka att god bygg- och entreprenadssed iaktas.

21 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 2016.

Helsingfors den 2016