

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

Ärende

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån, lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund samt 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen (RP 208/2018 rd).

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Miljöutskottet (MiUB 15/2018 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

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

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

2 §

Lagens syfte

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

Riksdagens svar RSv 178/2018 rd

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

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

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

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

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

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

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

6 §

Räntans storlek

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

8 §

Åtgärder som ägaren förutsätts vidta

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

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

Riksdagens svar RSv 178/2018 rd

- 2) iakttar den av Statskontoret godkända saneringsplan som avses i 4 § 2 mom.,
- 3) under den tid för vilken lånevillkoren ändras inte uppbär ränta för de egna medel som ägaren placerat, och
- 4) uppfyller övriga krav som Statskontoret ställt i samband med ändringen av lånevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lag

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

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

1 §

Tillämpningsområde

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

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

2 §

Syfte

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

4 §

Förutsättningar för beviljande av understöd

Understöd kan beviljas om det behövs för att sanera ekonomin eller förebygga ekonomiska svårigheter i ett hyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund. Understöd kan också beviljas

Riksdagens svar RSv 178/2018 rd

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

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

6 §

Understödet belopp

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

Denna lag träder i kraft den

20 .

Lag

om ändring av 16 a och 17 a § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

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

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

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

Begränsningsackord kan beviljas endast om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhål-

Riksdagens svar RSv 178/2018 rd

lande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten.

För att begränsningsackord ska beviljas förutsätts dessutom att

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

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

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

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

17 a §

Ackord i samband med rivning

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

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

Med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. är rivningsackordet dock högst 90 procent om låntagaren har betydande och långvariga ekonomiska svårigheter som beror på bostadsmarknadssituationen i området, befolkningsutvecklingen och andra förändringar i omständigheter som påverkar låntagarens verksamhet.

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

Denna lag träder i kraft den

20 .

Helsingfors 13.12.2018

Riksdagens svar RSv 178/2018 rd

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare