

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder som finansierade med räntestödslån för hyresbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag enligt vilken kommunen skall ha möjlighet att bevilja tillstånd att använda en bostad som finansierats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån för något annat ändamål än boende och Statens bostadsfond kan befria bostäder från de begränsningar som gäller deras användning. Om det är fråga om en delägarbostad som finansierats med ett hyresbostadslån, kan majoritetsägaren och

den boende komma överens om att den boende kan lösa in bostaden till ägarbostad efter att minst fem år har förflutit sedan den första posten av räntestödslånet lyfts.

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Befrielse från användningsbegränsningar

Åren 1993—2002 beviljades enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) räntestödslån för uppförande, förvärv och grundlig ombyggnad av hyresbostäder. Dessa bostäder skall i 10—20 års tid användas som hyresbostäder, beroende på långivningstiden och typen av lån. Till dessa långfristiga räntestödslån som kan jämföras med aravalån hör skyldigheten att välja de boende på sociala grunder under 20 år efter att den första posten av räntestödslånet har lyfts.

Statens bostadsfond eller någon annan myndighet kan inte under några som helst omständigheter befria en bostad eller ett hus som finansierats med ett långfristigt räntestödslån från de begränsningar som gäller användningen. I aravastystemet och i det nya

räntestödssystem som trädde i kraft i början av år 2002 ingår en sådan möjlighet. Denna skillnad mellan de olika systemen kan inte anses vara motiverad. Därför föreslås att det stiftas en lag enligt vilken kommunen skall ha möjlighet att bevilja tillstånd att använda ett litet antal bostäder som finansierats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån för något annat ändamål än boende och Statens bostadsfond på basis av ansökan kan befria en sådan bostad eller ett hus från de begränsningar som gäller användningen.

Kommunen föreslås ha möjlighet att av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Sådana ändamål kan vara att tillhandahålla gemensamma lokaler av olika slag för de boende, eller exempelvis för ett daghem. Statskontoret skall kunna bestämma att räntestödet för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall upphöra. Enligt förslaget får det

inte bestämmas att räntestödet skall upphöra, om bostäder ändras till gemensamma lokalteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Befrielse från begränsningar kan beviljas, om detta främjar bostadsmarknaden i området eller förhindrar att bostäder står tomma och så orsakar ekonomisk förlust. Situationen kan vara sådan särskilt i avfolkningstrakter. Också i områden med tillväxtcentra kunde befrielse från begränsningarna vara möjlig, om detta är motiverat för att diversifiera boendestrukturen i ett område med ensidig boendestruktur.

Befrielse kan också vara motiverat i en situation där ombyggnadskostnaderna för en bostad eller ett hus i dåligt skick blir så höga att boendekostnaderna på grund av ombyggnaden ökar så mycket att det med beaktande av bostadsmarknadssituationen i området inte längre finns efterfrågan på bostaden eller huset.

Vid prövning av befrielsen skall det alltid beaktas hur ägaren sörjer för situationen för dem som bor i bostaden eller huset. Befrielse får inte beviljas, om detta leder till att de boendes boendetrygghet allvarligt äventyras.

Statens bostadsfond skall ha befogenhet att från fall till fall med beaktande av den sökandes övergripande situation pröva om förutsättningar för befrielse föreligger. En sökande som är missnöjd med fondens beslut kan söka ändring i det.

På de bostäder för vilka befrielse beviljats tillämpas inte bestämmelserna i 11 och 12 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån om att räntegottgörelsen upphör och skall återbetalas.

1.2. Delägarbostäder

Sådana lån som godkänts som räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån har använts för finansiering inte bara av traditionella hyresbostäder utan också av delägarbostäder. Den som köper en delägarbostad köper till en början en minoritetsandel av de aktier som berättigar till innehav av bostaden och bor då på hyra. Då tiden för användningsbegränsningen har gått ut har köparen rätt att lösa in bostaden så att

den blir hans ägarbostad.

Till en början finansierades delägarbostäder med kortfristiga räntestödslån. Sådana bostäder skall användas som hyresbostäder i 10 år. Valet av boende till bostäderna är fritt. År 1999 upphörde beviljandet av kortfristiga räntestödslån, och då började långfristiga räntestödslån användas för finansiering av delägarbostäder. Dessa bostäder skall alltså användas som hyresbostäder i 20 år, och de boende skall väljas på sociala grunder.

Det har visat sig att vissa problem vidläder de delägarbostäder som finansierats med långfristiga räntestödslån. Både ett stort antal boende och majoritetsägarna har yttrat önskemål om att bostäderna skall kunna lösas in som ägarbostäder tidigare än vad som nu är möjligt. För de boende är det ofta svårt att på förhand veta vilket deras bostadsbehov är om 20 år, och mitt under hyresperioden kan det vara besvärligt att finna en sådan ny innehavare till bostaden som är kapabel att betala delägaravgiften och vars inkomster och förmögenhet trots detta ligger inom ramen för bestämmelserna. Situationen på bostadsmarknaden i området kan också ha förändrats så att det inte längre råder efterfrågan på hyresbostäder.

I syfte att avhjälpa bland annat dessa problem utfärdades år 2002 en lag om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002). Inom detta system kan den boende och majoritetsägaren komma överens om inlösning av bostaden redan då minst fem år har gått sedan lånet godkändes som räntestödslån. Lagen kan inte tillämpas på bostäder som godkänts för finansiering genom räntestödslån innan lagen trädde i kraft.

Detta förslag går ut på att den boende och majoritetsägaren skall kunna komma överens om att den boende kan lösa in sin delägarbostad som finansierats med räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån redan då minst fem år har förflutit sedan den första posten av räntestödslånet lyftes.

Statens bostadsfond och Ståskontoret skall informeras om inlösning av bostäder till ägarbostäder.

1.3. Återbetalning av räntestödslånet

Räntestöd betalas under 10 eller 18 år och staten skall ställa en fyllnadsborgen. Då huset eller bostaden blir fri eller befrias från de begränsningar som gäller användningen och alltså inte längre motsvarar det bruksändamål för vilket stödet beviljats, skall räntestödslånet återbetalas, räntestödet upphör och staten blir fri från borgensansvaret.

2. Propositionens verkningar

Propositionen minskar risken att staten lider borgensförlust i sådana situationer där efterfrågan på hyresbostäder är otillräcklig och det finns risk för att bostaden blir stående tom.

Möjligheten att redan efter fem år lösa in en delägarbostad förbättrar de boendes ställ-

ning. Den motsvarar då bättre ställningen för sådana boende vars delägarbostäder har finansierats med stöd av den nya räntestödslagen.

3. Beredningen av ärendet

Propositionen har beretts vid miljöministeriet med finansministeriet, Statens bostadsfond och Statskontoret. Bostadsfastighetsägar- och byggherreförbundet ASRA r.y. har hörts i ärendet.

4. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

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

Lagförslag

Lag

om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

Genom denna lag föreskrivs om hur bruksändamålet för bostäder som finansierats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) kan ändras samt om hur de kan befrias från användningsbegränsningar som följer av lagens 10 §. På de bostäder som befrias från begränsningar i fråga om användningen med stöd av denna lag tillämpas inte 11 och 12 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

2 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statskontoret, som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av

räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

3 §

Befrielse från begränsningar som gäller hyresbostäder

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från användningsbegränsningar, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.

4 §

Befrielse från begränsningar som gäller delägarbostäder

Om en boende äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden befrias hyresbostaden från användningsbegränsningar, om ägaren till minoritetsandelen och ägaren till majoritetsandelen sinsemellan kommer överens om att ägaren till minoritetsandelen löser in den återstående andelen aktier som medför rätt att besitta bostaden. Ett villkor för befrielsen är att det har gått minst fem år sedan första posten av räntestödslånet lyftes och att det då denna lag träder i kraft i bostadsaktiebolaget finns bostä-

der där den boende äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Ägaren till majoritetsandelen skall informera Statens bostadsfond och Statskontoret om försäljningen av återstoden av bostadsaktierna.

5 §

Återbetalning av räntestödslån

Av det lån som godkänts som räntestödslån skall en del som motsvarar den bostad som befrias från begränsningarna eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas.

6 §

Sökande av ändring

En sökande som är missnöjd med ett beslut som Statens bostadsfond har fattat med stöd av denna lag får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfåendet. Till beslutet skall fogas en anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som gäller ett rättelseyrkande får ändring sökas så som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

7 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 29 oktober 2004

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister Hannes Manninen