

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om statsborgen för ägarbostadslån

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att lagen om statsborgen för ägarbostadslån ändras så att en maximal lånetid på 25 år införs för ägarbostadslån. I den gällande lagen begränsas inte lånetiden.

Lagen bör träda i kraft så snart som möjligt.

MOTIVERING

1. Nuläge

Med stöd av lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996) går staten i borgen för en del av privatpersoners ägarbostadslån.

Det lån som är föremål för borgen får utgöra högst 85 procent av bostadens anskaffningspris. Dessutom begränsas statens borgensansvar så, att statsborgen kan utgöra högst 20 procent av ägarbostadslånebeloppet. Om för bostadslånet betalas räntestöd enligt bostadssparpremie-systemet (BSP) med stöd av lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982), är de ovan nämnda procentandelarna fem procentenheter större.

Statsborgen förutsätter varken social eller annan behovsprövning. Borgen kan beviljas vem som helst som skaffar en ägarbostad. Det finns inte heller något ansökningsförfarande, utan det räcker att den som ansöker om lån meddelar att han vill ha statsborgen.

För statsborgen uppbärs hos låntagaren en borgensavgift till staten som är 2,5 procent av säkerheten. Borgensavgift uppbärs inte om låntagaren får ovan nämnda BSP-räntestöd eller räntestöd enligt lagen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/1993). Det sammanlagda beloppet inlutna borgensavgifter var vid utgången av 2004 ca 60 miljoner euro.

Statens ansvar innebär enligt 7 § i lagen om statsborgen för ägarbostadslån att staten sva-

rar för en lånebeviljares slutliga förluster av ägarbostadslånekapital ända upp till 25 250 euro, när förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet. Vidare svarar staten inför lånebeviljaren för de räntor och dröjsmålsräntor som hänför sig till den andel av kapitalet som staten skall ersätta. Statens borgensförluster har hittills varit små — i synnerhet i förhållande till de inlutna borgensavgifterna — ca 0,2 miljoner euro fram till utgången av februari 2005.

Syftet med införandet av statsborgen var när lagen om statsborgen för ägarbostadslån stiftades 1996 att minska behovet av personlig borgen och stimulera bostadsmarknaden efter den ekonomiska lågkonjunkturen. Statsborgen har också varit mycket anlitad och den har sänkt tröskeln för ägarbostadslån.

Vid utgången av juni 2005 uppgick bostadslånen med statsborgen till sammanlagt 11,2 miljarder euro. Detta är en fjärdedel av privathushållens bostadslån, som sammanlagt uppgick till 44,7 miljarder euro. Statens ansvar i fråga om dessa lån var sammanlagt 1,9 miljarder euro. Fram till utgången av juli 2005 hade statsborgen erhållits för ca 24 000 lån och det sammanlagda lånekapitalet uppgick till 2,3 miljarder euro.

Också storleken på lånen har ökat så att medelstorleken på lån med statsborgen 2005

har varit 96 200 euro, vilket är nästan 10 000 euro mera än ett år tidigare.

Samtidigt har lånetiderna blivit längre. Endast ca 17 procent av lånen med statsborgen hade en lånetid på under 20 år. Ca 60 procent av lånen med statsborgen hade en lånetid på 20—30 år. Ca 20 procent av lånen hade en lånetid på över 25 år. Något över två procent av borgenslånen hade en lånetid på 31 år eller längre. Under den senaste tiden har det bjudits ut bostadslån med en lånetid på upp till 60 år.

Bostadspriserna har sedan 1996 fortsatt att stiga nästan utan avbrott. På årsnivå har prisstegringen under de senaste åren i sig varit ganska behärskad, men den långvariga prisstegringen utgör en risk för en prisnivå med överprissättning på bostäder. Till prisnivån bidrar den rådande situationen med historiskt låga räntor och de allt större bostadslånen, vilket innebär att en betydande höjning av räntorna snabbt kan sänka prisnivån. Räntenivån har i själva verket redan stigit något från sin lägsta nivå, dvs. med cirka 0,5 procentenheter sedan slutet av september. Detta kan ytterligare öka låntagarnas intresse för allt längre lånetider, eftersom det ger möjlighet att bibehålla de månatliga amorteringarna oförändrade.

De allt större lånen och längre återbetalningstiderna samt de fortsättningsvis stigande bostadspriserna har i betydande grad ökat sannolikheten för borgensförluster när det gäller nya lån.

2. Den föreslagna ändringen

I lagen om statsborgen för ägarbostadslån finns för närvarande inga begränsningar beträffande lånetiden. Detta måste anses vara ett problem i det nuvarande situationen på bostads- och lånemarknaden.

Med anledning av detta föreslås att den införs en maximal lånetid på 25 år för ägarbostadslån.

Den maximala lånetiden för ägarbostadslån föreslås enligt den nya 2 a § bli 25 år från lyftandet av lånet eller dess första rat. Om låntagaren tar ett nytt lån i stället för ägarbostadslånet, räknas den maximala lånetiden dock från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första rat. Om man ursprungligen

har kommit överens om en lånetid som är kortare än 25 år, kan låntagaren och långivaren senare komma överens om att lånetiden förlängs till högst 25 år.

3. Propositionens konsekvenser

Den föreslagna maximala lånetiden styr låntagarna och bankerna mot lånekapital som är rimliga till storleken och högst 25 år långa lånetider, och utesluter samtidigt låntagare som grundar sin betalningsförmåga på mycket långa lånetider från systemet med borgen. En begränsning av lånetiden till 25 år innebär ingen väsentlig höjning av månadsavgifterna för lånet t.ex. i jämförelse med en lånetid som är fem år längre. Om räntenivån är fyra procent, sänker en förlängning av lånetiden för ett annuitetslån på 100 000 euro och 25 år med fem år månadsavgifterna för lånet med ca 50 euro.

Ur statens synvinkel betyder kortare lånetider att statens ansvar minskar snabbare, eftersom amorteringarna av lånekapitalet tidigare läggs. Dessutom upphör statens ansvar när det gäller mycket långa lån. En begränsning av lånetiden till 25 år dämpar upptagandet av lån med mycket långa återbetalningstider och sålunda också upptagandet av överstora lån. Å andra sidan kan en begränsning av lånetiden öka behovet av andra borgenssystem.

4. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet. I samband med beredningen har Statskontoret, Statens bostadsfond, Finansinspektionen och Bankföreningen i Finland hörts.

5. Ikraftträdande

Lagen bör träda i kraft så snart som möjligt för att ikraftträdandet skall medföra så få oönskade konsekvenser för låntagande och bostadshandel som möjligt.

Begränsningen av lånetiden gäller endast ägarbostadslån som lyfts efter att lagen trätt i kraft.

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

Lagförslagen

Lag

om ändring av lagen om statsborgen för ägarbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till lagen av den 28 mars 1996 om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996) en ny 2 a § som följer:

2 a §

Maximal lånetid

lånetiden dock från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första rat.

Den maximala lånetiden för ägarbostadslån är 25 år från lyftandet av lånet eller dess första rat. Om låntagaren tar ett nytt lån i stället för ägarbostadslånet, räknas den maximala

Denna lag träder i kraft den 200 . Lagen tillämpas på ägarbostadslån som lyfts den dag lagen träder i kraft och därefter.

Helsingfors den 2 december 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister Hannes Manninen