

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt till lag om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att maximibeloppet för räntestödslån för hyresbostäder skall höjas från nuvarande 90 procent till 95 procent av de godkända kostnaderna för projektet.

Också någon annan säkerhet än en in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån, eller någon annan minst lika tryggande säkerhet, skall kunna godkännas som säkerhet för ett räntestödslån.

Lagens paragraf om delgivning föreslås upphäva därför att förvaltningslagen har trätt i kraft.

Dessutom skall det bli möjligt att överklaga ett beslut genom vilket Statens bostadsfond

återkallar sin angivning av en låntagare vars lån godkänts som räntestödslån innan lagen trädde i kraft som allmännyttig och bestämmer om eventuella påföljder.

Lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder föreslås bli ändrad så att initialinvesteringen för ägaren till en minoritetsandel uppgår till högst 20 procent av anskaffningsvärdet, och närmare bestämmelser om dess storlek utfärdas genom förordning.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Räntestödslånets andel av lånet

Då statsrådet den 25 september 2003 behandlade en föreslagen ändring av aravaförordningen gav det ett uttalande om att den bostadspolitiska funktionaliteten av räntestödslångivningen till social bostadsproduktion skall förbättras genom att villkoren för räntestödet utvecklas. Samtidigt kan in-slaget av räntestödslångivning i den sociala bostadsproduktionen successivt höjas, samtidigt som aravsystemet bibehåller sin ställning inom nyproduktionen.

Regeringen avser att förverkliga de i uttalandet uttryckta målen genom att utveckla räntestödslångivningen till hyresbostäder, bostadsrättsbostäder och delägarbostäder på så sätt att stödgraden blir likadan som inom aravalångivningen. Villkoren för räntestödslånen, om vilka stadgas genom förordning, skall förenhetligas med villkoren för hyresaravalån. Förordningen om räntestöd till hyresbostadslån och bostadsrättshuslån skall ändras så, att utgångsnivån för kapitalutgifterna för hyresräntestödslån sänks, vare sig det gäller räntestödslån som avkortas enligt tabell eller räntestödslån som bygger på den övergripande utvecklingen av kapitalutgifterna, från nuvarande ca 4,1 procent till

3,7 procent, dvs. till samma nivå som är utgångsläget för hyresaravalån. Då blir initialhyrorna i hus vilkas anskaffningsvärde är lika stort också lika stora.

Den årliga utvecklingen av kapitalutgifterna skall omvandlas så att den motsvarar inflationen och därigenom också den årliga utvecklingen av kapitalutgifterna för aravalånen. I fråga om lån som avkortas enligt tabell går man in för en dimensionering som gör att då man beaktar både inflationen och ränteutvecklingen motsvarar de, tillsammans med räntan på lånet, kapitalutgifterna för ett lån som helt är baserat på kapitalutgifterna.

Storleken på räntestödslån för hyresbostäder är enligt 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) för närvarande högst 90 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna. Låneandelen påverkas inte av om huset står på egen tomt eller på en hyrestomt. Låneandelen för ett hyresaravalån som gäller en egen tomt är 90 procent och för ett som gäller en hyrestomt 95 procent av de godkända kostnaderna.

För att villkoren för räntestödet skall kunna omvandlas så att de så väl som möjligt motsvarar aravalånevillkoren föreslås en ändring av lagens 10 § så att låneandelen kan uppgå till högst 95 procent av de godkända kostnaderna. Närmare bestämmelser om låneandelen ges alltjämt genom en förordning av statsrådet.

Denna ändring gör det möjligt att låneandelen för ett byggnadsprojekt på en hyrestomt blir fem procentenheter högre än för ett på en egen tomt, och då motsvarar också boendutgifterna bättre varandra, samtidigt som låneandelen ligger i linje med aravalångivningen.

1.2. Säkerhet för räntestödslån

Enligt nuvarande bestämmelser skall det för ett räntestödslån finnas en inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än för andra lån, eller en av statens bostadsfond godkänd annan minst lika tryggande säkerhet, om låntagaren inte är en kommun eller en samkommun.

I det skede då ett byggnadsobjekt kräver ombyggnad har låntagaren i allmänhet ännu

kvar en del av byggnadslånet, och säkerheten är en primär inteckning. Det har uppstått vissa tolkningsproblem i fråga om vilken annan säkerhet som skall anses lika tryggande som en primär inteckning. I praktiken har t.ex. andra hands inteckningar godkänts som säkerhet för ombyggnadslån i sådana fall där bara en liten del av byggnadslånet återstår och säkerheten därigenom har kunnat anses tillräcklig.

Ordalydelsen i 30 § föreslås bli ändrad så att den motsvarar rådande praxis. Statens bostadsfond kan från fall till fall avgöra vilket slags säkerhet som skall anses tillräcklig.

1.3. Delgivning av beslut

Lagens 34 § föreskriver att Statens bostadsfonds, Statskontorets och kommunens beslut får delges per post. Dessutom hänvisar paragrafen till lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966). Denna lag har upphävts genom förvaltningslagen (434/2003), som trädde i kraft i början av år 2004. Förvaltningslagens 10 kap. föreskriver om förfarandet vid delgivning av förvaltningsbeslut. Efter att förvaltningslagen trädde i kraft behövs inga separata bestämmelser om delgivning av beslut, eftersom delgivning per post med brev oftast är möjlig enligt lagens 59 §. Enligt 60 § skall mottagningsbevis enbart användas, om delgivningen gäller ett förpliktande beslut och tiden för sökande av ändring eller någon annan tidsfrist som påverkar mottagarens rätt börjar löpa från dagen för delgivningen.

34 § föreslås bli upphävd.

1.4. Att överklaga vissa beslut

Den angivning till så kallade allmännyttiga bostadssamfund som gjorts enligt den tidigare lagen om räntestöd för hyresbostadslån kvarstår med stöd av 43 § 2 mom., och på dessa samfund tillämpas den nya lagens kriterier för allmännyttighet. Ett eventuellt återkallande av angivningen och en eventuell indragning av räntestödet görs med stöd av den tidigare lagens bestämmelser. Statens bostadsfonds beslut enligt den tidigare lagen får inte överklagas genom besvär. Om angivningen av ett samfund enligt den tidigare la-

gen återkallas och räntestödet dras in, kan ett sådant beslut alltså inte nuförtiden överklagas genom besvär.

Huvudregeln i fråga om sökande av ändring är enligt 41 § i den nya räntestödslagen att myndigheternas beslut, också Statens bostadsfonds beslut, får överklagas hos förvaltningsdomstolen och högsta förvaltningsdomstolen. Det är enbart beslut som gäller krav på rättelse i fråga om godkännande av ett lån som räntestödslån som inte kan överklagas genom besvär.

Det är inte motiverat, inte heller godtagbart med tanke på låntagarens rättsskydd, att låntagarna behandlas på olika sätt i ett likartat ärende beroende på enligt vilken lag angivningen har skett. Därför föreslås övergångsbestämmelserna i lagens 43 § bli ändrade så att lagens paragraf om sökande av ändring också gäller återkallande av angivningar enligt den tidigare lagen och därav föranledd indragning av räntestödet.

1.5. Ägarandelen för en minoritetsägare till en delägarbostad

Enligt 4 § i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) skall minoritetsägarens ägarandel när ett delägarförhållande upprättas första gången uppgå till 20 procent av de aktier som ger rätt att besitta bostaden. Enligt lagens 5 § är den delägaravgift som tas ut av minoritetsägaren ett procentbelopp som motsvarar ägarandelen av objektets godkända anskaffningsvärde. Enligt 4 § 2 mom. i förordningen om räntestöd till hyresbostadslån och bostadsrättshuslån är låneandelen av byggnadslånet för ett delägarhus nuförtiden motsvarigt 80 procent av anskaffningsvärdet.

Då lagen föreskriver att minoritetsägarens ägarandel skall vara 20 procent leder detta till att låneandelen för räntestödslånet för en delägarbostad inte kan vara större än 80 procent av anskaffningsvärdet. Det är alltså inte i realiteten möjligt att närmare föreskriva om denna del av lånevillkoren genom förordning, vilket är möjligt i fråga om ränte-

stödslån som beviljas för traditionell produktion av hyresbostäder.

Lagen föreslås bli ändrad så att den föreskriver om maximibeloppet för minoritetsägarens ägarandel och att närmare bestämmelser om det exakta belopp som tillämpas i vart fall utfärdas genom förordning.

Regeringen har för avsikt att utveckla räntestödslångivningen så som beskrivs under punkt 1.1. Den föreslagna ändringen gör det möjligt att utveckla villkoren för delägarbostadslånen i det sammanhang då villkoren för andra räntestödslån ses över. Dessutom gör ändringen det möjligt att smidigare och snabbare justera lånevillkoren också i situationer där det sker förändringar på bostadsmarknaden eller i verksamhetsmiljön, och detta avses motsvara det förfarande som tillämpas vid räntestödslångivningen till sedvanliga hyresbostäder.

2. Propositionens verkningar

Propositionen har inga direkta ekonomiska verkningar. Ekonomiska verkningar uppstår då villkoren för räntestödslånen förbättras genom att förordningen ändras.

Förslaget om ändring av kraven på säkerhet för räntestödslån gör det lättare för ägarna att företa ombyggnad av sina hus.

Då rätten att söka ändring breddas, förbättras låntagarnas rättsskydd.

3. Beredningen av ärendet

Lagförslagen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. De har inte granskats vid justitieministeriets lagberedningsavdelnings granskningsbyrå.

4. Ikraftträdande

Lagarna avses träda i kraft så snart som de har antagits och blivit stadfästa.

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

1.

Lag**om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
 (604/2001) 34 § och
ändras lagens 10 § 1 mom., 30 § samt 43 § 2 mom. som följer:

10 §

Storleken av räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån skall ha en av statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet, om

låntagaren inte är en kommun eller en samkommun.

43 §

Övergångsbestämmelser

 Beslut som innan denna lag träder i kraft har fattats att ange ett samfund som mottagaren enligt 2 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån förblir i kraft. Bestämmelserna i 24—27 § och i 37 § 3 mom. i denna lag tillämpas också på dessa låntagare. Beslut som Statens bostadsfond fattar med stöd av 37 § 3 mom. får överklagas så som föreskrivs i lagens 41 §.

 Denna lag träder i kraft den 20 . Den tillämpas på lån som den 1 januari 2004 eller därefter har godkänts som räntestödslån för hyresbostäder.

2.

Lag**om ändring av 4 § lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 28 mars 2003 om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) 4 § som följer:

4 §

procent av de aktier som berättigar till besittning av bostaden.
—————*Minoritetsägarens ägarandel*

Bestämmelser om storleken på minoritetsägarens ägarandel när ett delägarförhållande upprättas första gången utfärdas genom förordning. Ägarandelen får uppgå till högst 20

Denna lag träder i kraft den 20 . Den tillämpas på delägarbostäder som har finansierats med lån som har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2004 eller därefter.

Helsingfors den 6 februari 2004

Republikens President**TARJA HALONEN**Minister *Hannes Manninen*

1.**Lag****om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
(604/2001) 34 § och
ändras lagens 10 § 1 mom., 30 § samt 43 § 2 mom. som följer:

Gällande lydelse

10 §

Storleken av räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 90 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån skall ha en av statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av statens bostadsfond godkänd *minst lika tryggande* säkerhet, om låntagaren inte är en kommun eller en samkommun.

Föreslagen lydelse

10 §

Storleken av räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån skall ha en av statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet, om låntagaren inte är en kommun eller en samkommun.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

34 §

34 §

*Delgivning av beslut**Delgivning av beslut*

Statens bostadsfonds, statskontorets och kommunens beslut får delges per post. Om inte något annat visas, anses delgivningen då ha skett den sjunde dagen från det att beslutet postades under den uppgivna postadressen. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966) iakttas.

(upphävs)

43 §

Övergångsbestämmelser

Beslut som innan denna lag träder i kraft har fattats att ange ett samfund som mottagaren enligt 2 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån förblir i kraft. Bestämmelserna i 24—27 § och i 34 § i denna lag tillämpas också på dessa låntagare.

Beslut som innan denna lag träder i kraft har fattats att ange ett samfund som mottagaren enligt 2 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån förblir i kraft. Bestämmelserna i 24—27 § och i 37 § 3 mom. i denna lag tillämpas också på dessa låntagare. *Beslut som Statens bostadsfond fattar med stöd av 37 § 3 mom. får överklagas så som föreskrivs i lagens 41 §.*

Denna lag träder i kraft den 20 . Den tillämpas på lån som den 1 januari 2004 eller därefter har godkänts som räntestödslån för hyresbostäder.

2.

Lag**om ändring av 4 § lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 28 mars 2003 om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) 4 § som följer:

Gällande lydelse

4 §

Minoritetsägarens ägarandel

När ett delägarförhållande upprättas första gången är minoritetsägarens ägarandel 20 procent av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Föreslagen lydelse

4 §

Minoritetsägarens ägarandel

Bestämmelser om storleken på minoritetsägarens ägarandel när ett delägarförhållande upprättas första gången utfärdas genom förordning. Ägarandelen får uppgå till högst 20 procent av de aktier som berättigar till besittning av bostaden.

Denna lag träder i kraft den 20 . Den tillämpas på delägarbostäder som har finansierats med lån som har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2004 eller därefter.