

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om upphävande av 14 § aravalagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att den i aravalagen stadgade sammanslagningen av bostadslån och aravalån skall frångås i sådana situationer då det, när ett långfristigt ombyggnadslån beviljas, återstår kapital av ett

tidigare beviljat lån för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad.

Avsikten är att lagen skall träda i kraft omedelbart efter att den har antagits och blivit stadfäst.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Allmänt

Aravalagen (1189/1993) trädde i kraft den 1 januari 1994. Genom den upphävdes den tidigare lagen om bostadsproduktion (247/1966).

Enligt aravalagens 14 § 1 mom. sammanslås ett långfristigt ombyggnadslån för ett hyreshus vid beviljandet med det återstående kapitalet av ett lån som låntagaren med stöd av denna lag eller lagen om bostadsproduktion beviljats för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad och som uppbärs i form av annuiteter. Enligt lagens 14 § 4 mom. tillämpas på ett sammanslaget lån vad som gäller långfristiga ombyggnadslån för hyresboende.

Sammanslagningen av lånen görs då annuiteten bestäms. För det sammanslagna lånet bestäms bara en annuitet. Detta förfarande gör det möjligt att samtidigt behandla alla husets kapitalutgifter och deras verkningar på boendeutgifterna. Skuldebrevens för de sammanslagna lånen förblir dock i kraft, likaså de in-teckningar som fastställts som säkerhet för dem.

Lånen sammanslås alltså inte på så sätt att man till kapitalet för det ombyggnadslån som beviljas fogar kapitalen för de lån som

skall sammanslås och utarbetar ett nytt skuldebrev för den totala summan.

I aravaförordningen (1587/1993) stadgas om villkoren för de hyresaravalån som beviljas enligt aravalagen.

Enligt förordningens 35 § görs en årlig procentuell justering av annuiteten för ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för anskaffning av en hyrebostad. Storleken på justeringen är bunden till ändringen i konsumentprisindexet. Annuiteten för ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende justeras med ett markbelopp så, att justeringen åtminstone motsvarar den genomsnittliga nivån för justeringen av annuiteten för lån för nybyggen och anskaffning. I äldre hus kan justeringen av annuiteten vara kraftigare, och storleken på justeringen kan vara olika stor i olika delar av landet.

Beloppet av den första annuiteten för ett sammanslaget lån bestäms enligt 33 § 2 mom. aravaförordningen så att man till den annuitet som bestäms för ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende fogar det uppskattade beloppet av kapitalutgifterna för de sammanslagna lånen för den period för vilken den första annuiteten bestäms. Enligt förordningens 35 § justeras det sammanslagna lånets annuitet därefter årligen med ett markbelopp.

Då bara en annuitet bärs upp för det sammanslagna lånet, är det ogörligt att särskilja vilken andel av annuiteten som härrör från gamla lån och vilken från det nya ombyggnadslånet. Lånetiden för hela det sammanslagna lånet bestäms enligt lånetiden för det senast beviljade ombyggnadslånet. Detta betyder att lånetiden för de lån som tidigare beviljats förlängs. Det är då i princip möjligt att den maximilånetid på högst 45 år enligt bestämmelserna i aravaförordningens 33 § rentav överskrids för de tidigare lån som sammanslås med ombyggnadslånet.

1.2. Värdepapperisering av aravalån

Enligt 2 § 3 mom. lagen om statens bostadsfond (1144/1989) kan fonden värdepapperisera aravalån, dvs. föra över sina tillgodohavanden i form av bostads- och aravalån till en finländsk eller utländsk sammanslutning som tjänar detta ändamål, eller till någon som denna sammanslutning bestämmer. Denna särskilda sammanslutning kan emittera masskuldebrevslån avsedda för investerare som arbetar på den finländska eller den utländska finansieringsmarknaden.

Numera sker så gott som hela medelanskaffningen till fonden genom värdepapperisering av gamla bostads- och aravalån. Hitills har annuitetslån inte värdepapperiserats. Om man vill använda sådana som säkerhet för medelanskaffningen, bör den lånetid som återstår efter att lånen har förts över till den särskilda sammanslutningen hållas inom ramen för maximilånetiden på 45 år.

På grund av de ovan framlagda problemen i samband med sammanslagningen av lån föreslås att sammanslagning inte längre skall företas. På denna grund föreslås att 14 § aravalagen upphävs.

1.3. Kapitalutgifternas inverkan på boendekostnaderna

Även om lånen inte mera sammanslås, föreligger alltså ett behov av att se till att hyreshusens kapitalutgifter och deras verkningar på boendekostnaderna behandlas som en helhet. Det faktum att sammanslagningen av lån frångås bör inte leda till att de sammanräknade kapitalutgifterna stiger så att boendekostnaderna stiger avsevärt. Därför måste man i samband med upphävandet av 14 § aravalagen säkerställa att lånevillkoren enligt aravaförordningen inte leder till detta.

Om lånen inte sammanslås, kan ett och samma hus ha flera olika lån, varvid justeringen av annuiteterna för åtminstone en del av lånen bestäms i mark per bostadskvadratmeter enligt nuvarande villkor. De nuvarande justeringarna i mark av annuiteterna har i praktiken blivit högre, procentuellt räknat, än de till konsumentprisindexet bundna justeringarna i procent. Då kan de sammanräknade kapitalutgifterna bli så höga att boendekostnaderna blir oskäligen höga.

1.4. Behövliga ändringar i villkoren för långfristiga ombyggnadslån enligt aravaförordningen

På grund av de ovan nämnda skälen krävs en ändring av lånevillkoren i aravaförordningen så, att också justeringen av annuiteterna för långfristiga ombyggnadslån bestäms i procentandelar av det återstående lånebeloppet. Denna ändring är också motiverad på grund av att villkoren för aravalån som beviljas för olika ändamål i detta nu avviker från varandra. Systemet är komplicerat. Genom att ändra justeringen av annuiteterna för ombyggnadslånen så att de bestäms enligt samma principer som annuiteterna för byggnads- och anskaffningslån kan systemet förenklas och förtydligas.

I det nuvarande systemet är justeringarna av ombyggnadslånens annuiteter i relation till lånebeloppet större än annuiteterna för byggnads- och anskaffningslån. Därför kunde annuiteten för ett ombyggnadslån justeras med ett högre procentbelopp än annuiteterna för andra lån. Det har beräknats att annuiteten för ett långfristigt ombyggnadslån kunde justeras så att detta motsvarar ändringen i konsumentprisindexet ökat med 1,5 procentenheter. Om man räknar med att inflationen är 2,5 procent, förlängs lånetiden för ombyggnadslånen något i relation till vad den blir, om annuiteten justeras med ett markbelopp. Om beloppet för ett ombyggnadslån exempelvis uppgår till 3 000 mark per bostadskvadratmeter, förlängs lånetiden för ombyggnadslånet till ca 34 år, från att ha varit 29 år. Lånetiden blir i alla fall kortare än maximilånetiden på 45 år.

1.5. Sänkning av annuiteten

Enligt den nuvarande 34 § aravaförordningen kan annuiteten för ett hyresaravalån sänkas då den första annuiteten bestäms,

och av särskilda skäl också senare, om medelhyran för hyreshuset eller hyran för hyresbostaden annars vore större än de i 7 § bostadsbidragslagen (408/1975) avsedda maximala boendekostnaderna minskade med 10 procent.

Om villkoren för ombyggnadslånet bestäms så som ovan föreslagits, finns det risk för att hus vars gamla lån alltjämt är stora inte klarar av den ökning i kapitalutgifterna som ombyggnadslånet orsakar, utan kapitalutgifterna måste sänkas senare under lånetiden. För närvarande görs permanenta sänkningar av annuiteter. En permanent sänkning av annuiteten är dock inte alltid behövlig. Kapitalutgifterna minskar till exempel vid slutbetalningen av ett förstahandslån eller ett byggnadslån. Annuiteten kan då återställas till sin ursprungliga nivå utan att hyreshusets ekonomi kommer i oordning.

Därför är avsikten nu att utöver den nuvarande möjligheten att sänka annuiteterna genom aravaförordningen också ge Statskontoret möjlighet att på ansökan sänka annuiteten för ett långfristigt ombyggnadslån för fem år i sänder. Annuiteten kan på sin höjd sänkas till hälften av vad den annars vore. Efter att denna tid gått ut återförs annuiteten till den nivå där den låg då sänkningen beviljades. Genom att sänkningen avgränsas till en bestämd tid och genom att den primärt skall gälla det senast beviljade ombyggnadslånet blir det möjligt att minska antalet permanenta sänkningar av de tidigare lånen. Permanenta sänkningar kan beviljas i de exceptionella situationer där inte ens en tidsbunden sänkning av annuiteten för ombyggnadslånet räcker till för att kapitalkostnaderna skall komma på en sådan nivå att boendekostnaderna hålls skäliga.

2. Propositionens ekonomiska verkningar

Ikraftträdelsen av denna proposition och den därtill hörande ändringen av förordningen förutsätter ändringar i Statskontorets ADB-system. Det behövs dock inte ytterligare personal för att genomföra ändringarna. Denna propositionen har inte heller i övrigt några verkningar i fråga om organisation eller personal.

Propositionen syftar inte till att ändra hyresgästernas ställning. De lånevillkor som bestäms i aravaförordningen skall vara sådana att ändringarna inte har väsentliga verkningar på boendeutgifterna.

Propositionen har inga direkta verkningar på Statens bostadsfonds ekonomi. Den föreslagna lagändringen gör det möjligt att värdepapperisera annuitetslån. Därigenom kunde aravalångivningen också framgent finansieras utan att bostadsfonden ökar den låneupptagning som räknas som statsskuld.

3. Beredningen av ärendet

Propositionen har beretts vid miljöministeriet som tjänsteuppdrag. Beredningen har skett i samråd med Statskontoret och Statens bostadsfond. Under beredningen har också finansministeriet hörts. Propositionen har inte granskats vid justitieministeriets lagberedningsavdelnings laggranskningsbyrå.

4. Ikraftträdelse

Lagen föreslås träda i kraft omedelbart efter att den har antagits och blivit stadfäst.

På basis av vad som ovan anförs föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om upphävande av 14 § aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

Genom denna lag upphävs 14 § aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993).

2 §

Denna lag träder i kraft den .

På beslut om sammanslagning av lån som fattats innan denna lag trädde i kraft, och på ansökningar om långfristigt ombyggnadslån för hyresboende som är anhängiga då lagen träder i kraft, tillämpas de vid ikraftträdelsen gällande bestämmelserna och föreskrifterna.

Helsingfors den 30 april 1998

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister *Sinikka Mönkäre*