

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till räntestödslagstiftning som utvecklas jämsides med aravalångivningen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Syftet med denna proposition är att utvidga och effektivera räntestödslångivningen för uppförande, anskaffning och ombyggnad av bostäder så, att den sociala bostadsproduktion som staten stöder skall kunna finansieras med antingen räntestödslån eller aravalån som beviljas av medel ur statens bostadsfond. De båda systemen skall vara likvärdiga. Propositionen ansluter sig till regeringens ställningstagande av den 31 mars 1993 om mål och medel för förbättrande av sysselsättningen samt för tryggnad av den statsekonomiska utvecklingen.

I propositionen föreslås att räntestödssystemet för hyresbostäder skall förbättras så, att det vid sidan av det nuvarande 8—10 åriga räntestödssystemet utvecklas ett långfristigt räntestödssystem på 16—18 år. Det nya räntestödslånet skall kunna beviljas närmast kommuner och andra samfund som kan få aravalån. Den tid under vilken användningsbegränsningen för bostäderna skall vara i kraft liksom även statens borgenstid föreslås bli 20 år.

Det föreslås att det stiftas en ny räntestödslag för uppförande, anskaffning och ombyggnad av ägarbostäder, med stöd av vilken privatpersoner skall kunna beviljas räntestödslån för samma ändamål som ägarbostadslån beviljas för av medel ur statens bostadsfond.

Räntestödslån för ägarbostäder skall vara förknippade med social behovsprövning på samma sätt som motsvarande lån som beviljas av medel ur bostadsfonden. Också på valet av

boende till hyresbostäderna skall sociala grunder kunna tillämpas.

Det föreslås också att det stiftas en ny räntestödslag om långivning för bostadsrätts-hus. Med stöd av lagen skall räntestöd kunna beviljas för lån som upptagits för uppförande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrätts-hus. Låntagare skall kunna vara samma samfund som kan beviljas aravalån för motsvarande ändamål. På skyldigheterna för en ägare av ett bostadsrätts-hus, på bostadsrätts-havarens rättigheter och skyldigheter samt på begränsningarna gällande användning och överlåtelse av ett bostadsrätts-hus eller överlåtelse av en bostadsrätt tillämpas lagen om bostadsrätts-bostäder.

Ett räntestödsobjekt som uppförs, anskaffas ur nyproduktionen eller ombyggs skall vara förbundet med samma pris- och kvalitetsstyrning som aravalångivningen.

Bostadsfonden skall godkänna hyresbostadslån samt bostadsrätts-huslån och kommunen ägarbostadslån som räntestödslån. Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren.

Avsikten är att reformen gällande hyresbostäderna skall träda i kraft vid ingången av 1994 och de nya lagarna gällande räntestöd för ägarbostadslån samt räntestöd för bostadsrätts-huslån vid ingången av 1995.

Propositionen ansluter sig till budgetpropositionen för 1994 och avses bli behandlad i samband med den.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida		Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1	DETALJMOTIVERING	11
ALLMÄN MOTIVERING	3	1. Lagförslagen	11
1. Nuläge	3	1.1. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån .	11
1.1. Räntestöd för hyresbostadslån	3	1.2. Lagen om räntestöd för ägarbostadslån .	14
1.2. Ägarbostäder	4	1.3. Lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån	15
1.2.1. Långivning för ägarbostäder	4	1.4. Lagen om bostadsrättsbostäder	17
1.2.2. Räntestöd för ägarbostadslån	4	2. Ikraftträdande	18
1.3. Bostadsrättsbostäder	5	LAGFÖRSLAGEN	18
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen .	6	1. Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån	18
2.1. Räntestöd för hyresbostadslån	6	2. Lag om räntestöd för ägarbostadslån	20
2.2. Räntestöd för ägarbostadslån	7	3. Lag om räntestöd för bostadsrättshuslån	23
2.3. Räntestöd för bostadsrättshuslån	8	4. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	25
3. Propositionens verkningar	9	BILAGA	27
3.1. Ekonomiska verkningar	9	Parallelltexter	27
3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal	9	1. Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån	27
3.3. Verkningar på ställningen för mottagarna av stöd	10	4. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	31
4. Beredningen av propositionen	10		
5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	10		

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Räntestöd för hyresbostadslån

Räntestödssystemet för hyresbostäder trädde i kraft i början av 1981. Dess syfte har varit att såsom en stödform som kompletterar aravållångivningen öka tillgången på hyresbostäder och effektivisera utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet.

Räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder kan beviljas kommuner, samkommuner, samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder, samfund som bedriver försäkringsverksamhet och församlingar samt aktiebolag som är i dessas faktiska ägo. Dessutom har lån kunnat beviljas samfund som upprätthåller bostäder för särskilda befolkningsgrupper samt även andra samfund när det kan anses vara socialt ändamålsenligt. Räntestödslån för grundreparation av hyresbostäder har kunnat fås av alla samfund som hyr ut bostäder.

Räntestödslån beviljas för byggande, grundreparation eller anskaffning av hyresbostäder. Lånebeloppet kan utgöra högst 90 % av de godkända anskaffnings-, byggnads- eller grundreparationskostnaderna. I den dispositi-
onsplan som fastställs av statsrådet är räntestödslånets maximibelopp dock begränsat så, att det för närvarande utgör 80 % av de godkända kostnaderna i fråga om anskaffning och grundreparation och 90 % i fråga om byggande.

I enlighet med statsbudgeten betalas i räntegottgörelse för de räntestödslån som godkänns 1993 för anskaffning och grundreparation av hyresbostäder under de fyra första låneåren 6 % och under det 5—8 låneåret 4,5 % av räntestödslånets återstående kapital. För byggande betalas under de 5 första låneåren 8 % och under det 6—10 året 6 % i räntegottgörelse, om låntagaren är en kommun eller ett annat allmännyttigt samfund som avses i 2 § 1 mom. 1—5 punkten lagen om räntestöd för hyresbostadslån. Övriga låntagarsamfund kan för byggandet av hyresbostäder få ett räntestödslån för vilket räntegottgörelsen är 7 % under de fyra första låneåren och 5 % under det 5—8 året. En bostad för vilken räntestödslån har beviljats berörs av användningsbegränsningen enligt vilken bostaden skall användas som hyresbostad i minst 10 år.

Den ovan presenterade förbättringen av vill-

koren för räntestödslån som beviljas för byggande ansluter sig till det principbeslut som statsrådet fattade den 14 oktober 1992 om förbättrande av balansen inom den offentliga ekonomin, i enlighet med vilket man i statsbudgeten för 1993 överförde 4 500 hyresbostäder från aravaproduktionen till att byggas med räntestödslångivning. I anslutning till förbättringen av villkoren för räntestödslån och de skärpta kraven på säkerheten har man från och med ingången av 1993 också tagit i bruk en statlig fyllnadsborgen, där staten svarar för de slutliga förlusterna av kapital, ränta samt dröjsmålsränta på räntestödslån under användningsbegränsningstiden för hyresbostäderna, dvs. 10 år. Dessutom har man beträffande nya räntestödslån avstått från den av miljöministeriet fastställda maximiräntan. Räntan bestäms med stöd av ett allmänt stadgande i lagen varvid räntan får vara högst lika stor som den ränta som allmänt tillämpas på lån som beviljas för liknande ändamål.

Sedan 1981 har räntestödslån beviljats för anskaffning, uppförande och grundreparation av sammanlagt ca 12 500 hyresbostäder. År 1992 godkändes lån till ett belopp av endast ca 217 milj. mk att omfattas av räntestöd, närmast på grund av den höga räntenivån. Sammanlagt 1 390 bostäder med räntestödslån godkändes, varav 330 fick byggnadslån, 440 anskaffningslån och 460 grundreparationslån.

Till följd av förbättringarna i räntestödslånesystemet samt den kännbara sänkningen av räntenivån kommer räntestödslångivningen att öka betydligt under 1993. Detta år står en fullmakt att godkänna räntestödslån för 3 875 milj. mk till förfogande. I den ingår också fullmakter som överförts från tidigare år. Det beräknas att ca 1 900 milj. mk av fullmakten att godkänna lån kommer att användas. Med denna summa beviljas lån för ca 6 000 bostäder.

I budgetpropositionen för 1994 föreslås fullmakten att godkänna räntestödslån uppgå till 2 970 milj. mk. Antalet hyresbostäder som stöds med fullmakten beräknas uppgå till 8 350. Av dessa beräknas nyproduktionen utgöra ca 7 500 bostäder, ca 300 bostäder skall grundrepareras samt ca 550 bostäder skaffas ur det gamla beståndet. Med motsvarande aravållångivning beräknas lån beviljas för knappt 5 500 hyresbostäder.

1.2. Ägarbostäder

1.2.1. Långivning för ägarbostäder

Av medel ur statens bostadsfond kan för närvarande en fysisk person beviljas lån med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/66) för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus och för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i bostadsaktiebolagshus som är under byggnad eller nyligen har färdigställts. Med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder (34/79) kan lån i princip beviljas för grundförbättring av både egnahemshus och ägarbostäder i bostadsaktiebolagshus. I praktiken beviljas grundförbättringslån numera ändå bara för grundförbättring av egnahemshus. Alla ovan nämnda lån är förknippade med ekonomisk behovsprövning.

De ägarbostadslån som beviljas med stöd av lagen om bostadsproduktion har från början av 1991 beviljats i enlighet med enhetslånesystemet. Enligt lagen är den maximala låneandelen 80 % av anskaffningsvärdet. Räntan och avkortningen på lånet upp bärs i form av annuiteter som är fastställda på tre olika nivåer enligt låntagarens inkomster. Annuitetsbeloppet justeras procentuellt den 1 mars varje kalenderår så, att justeringen motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet. Som ändring i konsumentprisindexet beaktas dock högst 10 %. Också nivån på annuiteten kan höjas i samband med den femte, tionde och femtonde justeringen. Räntan på lånet fastställs likaså på tre olika nivåer och de årliga realräntorna varierar från 2,3 % till 6 %. Räntan på bostadslånet kan inte dras av i beskattningen. När bostadsbidrag beviljas beaktas dock 80 % av annuiteten som boendeutgifter. Lånetiden blir i allmänhet ca 21 år, medan den maximala lånetiden enligt lagen är 25 år.

De bostäder för vilka lån beviljas är förbundna med begränsningar som gäller användning och överlåtelse. Bostaden skall i regel användas som egen bostad. Kommunen kan dock av särskilda skäl ge tillstånd att hyra ut bostaden för högst ett år åt gången som bostad åt en annan person. Ett lån som beviljats för en ägarbostad kan överföras till den som är föremål för överlåtelsen så att han börjar svara för det, om han uppfyller de krav som stadgas eller bestäms för låntagare. Till de delar som

lånet inte överförs skall det återbetalas omedelbart.

År 1992 beviljades 1 949 bostadslån för uppförande av egnahemshus. En fjärdedel av dem som fick egnahemslån 1992 har ordnat finansieringen med statens bostadslån och egna medel. Aravalånets andel var i genomsnitt 72,5 % av anskaffningsvärdet och de egna medlens andel 27,5 %. Om även penninginstitutslån användas för projektet, var aravalånets andel i genomsnitt 70,5 %, de egna medlens andel 12,3 % och penninginstitutslånets andel 17,2 %.

År 1992 beviljades 1 865 personliga aktielån och 289 personer som anskaffade en bostad fick utöver lånet för byggnadstiden personligt bostadslån. Det statliga lånets andel av anskaffningsvärdet var i genomsnitt 76 %, de personliga penninginstitutslånen andelen 9,8 %, andelen för bolagets primärlån 1 % samt de egna medlen och av kommunerna beviljade lån sammanlagt 13,2 %.

I grundförbättringslån kan beviljas högst 60 % av grundförbättringskostnaderna för de åtgärder som godkänts såsom berättigade till lån. För grundförbättring av en kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad kan lån likväl av särskilda skäl beviljas till högst 80 %.

Lånetiden för ett långfristigt grundförbättringslån är 20 år och räntan 8 %. Avkortningen av lånet börjar det fjärde låneåret och avkortningsprocenterna ökar gradvis mot slutet av lånetiden.

År 1992 beviljades 3 378 grundförbättringslån för egnahemshus. 425 långfristiga lån av understödsnatur beviljades. För kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla projekt beviljades 8 lån. Ett genomsnittligt lån uppgick till 100 700 mk och de genomsnittliga grundförbättringskostnaderna var 1 700 mk/m². Det statliga lånets andel av de totala kostnaderna för egnahemshusens grundförbättringsprojekt uppgick 1992 till i genomsnitt 57 %, penninginstitutslånens andel var ca 18 % och det egna kapitalets andel ca 25 %.

1.2.2. Räntestöd för ägarbostadslån

För närvarande beviljas endast unga som skaffar sin första bostad räntestöd för uppförande eller anskaffning av en ägarbostad med stöd av lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/82) vilken ansluter sig till bostadssparpremiestystemet (BSP-systemet).

Systemet skapades 1982 i syfte att förbättra unga människors möjligheter att skaffa en första bostad och främja bostadssparandet. Förutsättningarna för beviljade av räntestödslån reviderades i början av 1993.

Inom BSP-systemet skall den som skaffar en bostad spara en viss andel av bostadens inköps- eller anskaffningspris och därefter beviljar penninginstitutet ett överenskommet reciprocitetslån. Den egna finansieringsandelen är med stöd av sparavtal som ingåtts efter början av 1993 20 %, medan den i tidigare avtal är 15 %.

Lånetiden bestäms enligt spartiden och är för närvarande fem gånger spartiden, dock minst 10 och högst 18 år. Lånetiden för räntestödslån som beviljas med stöd av bostadssparpremieavtal som ingåtts före början av 1993 är fortfarande högst 15 år. I återbetalningstiden får ingå högst två sådana år då lånet inte avkortas.

Maximiräntan har reglerats på allmän nivå så, att den ränta som upp bärs skall vara lägre än den ränta som penningrättningen allmänt vid varje tidpunkt tillämpar på motsvarande lån som beviljas för anskaffande av en första ägarbostad. Bostadsspardeponenten och banken kommer redan när bostadssparavtalet ingås preliminärt överens om den referensränta och marginal i anslutning därtill på basis av vilken både den ränta som betalas på depositionen och den ränta som upp bärs för lånet bestäms. Systemet är inte förknippat med något myndighetsförfarande där vad som är en skäligen maximiränta på räntestödslånet skulle fastställas i enskilda fall. Maximiräntan på räntestödslån som beviljas på basis av bostadssparavtal som ingåtts före 1993 bestäms fortfarande på grundval av Finlands Banks grundränta.

Räntestöd betalas högst för de sex första låneåren. Om räntestödets storlek stadgas genom förordning och det är för närvarande 3,5 % om året av det återstående lånekapitalet. Räntestödet är dock högst så stort att den ränta som låntagaren skall betala är minst 4,5 %. Räntestödet är skattefritt och den del av den totala räntan som låntagaren betalar är avdragsgill i beskattningen. Statskontoret betalar räntestödet till penninginstitutet.

Erhållandet av räntestöd är inte förknippat med social eller ekonomisk behovsprövning. Räntestöd betalas dock inte om man för anskaffningen av bostaden har erhållit bostadslån eller räntestöd som beviljas av statens

medel med stöd av lagen om bostadsproduktion eller någon annan lag.

Räntestödslånets maximibelopp för en bostad och bostadskvadratmeter är begränsat genom statsrådets beslut. För att räntestödet inte skall inverka negativt på prisutvecklingen för bostäder eller befrämja anskaffningen av dyra bostäder, är en förutsättning för att räntestödslånet skall godkännas att bostadens pris inte överstiger ett av statsrådet regionsvis fastställt godtagbart maximipris för en bostadskvadratmeter. Maximipriser har fastställts särskilt för tre kommungrupper och för tre storleksklasser av bostäder.

En bostad som anskaffats med räntestödslån skall i regel användas som egen bostad, men den kan av särskilda skäl uthyras för högst ett år. Bostaden kan också säljas utan begränsningar och en annan skaffas i stället. Utbetalningen av räntestödet fortsätter, om det återstående räntestödslånet används för att finansiera nyanskaffningen.

Fram till slutet av 1992 hade sammanlagt ca 90 000 räntestödslån beviljats. Den genomsnittliga storleken på de räntestödslån som beviljades 1992 uppgick till ca 254 000 mk och räntestödslånets andel av bostadens totala pris var 69 %. Den genomsnittliga lånetiden är 13 år. Största delen av de bostäder som anskaffats är bostadsaktielägenheter. Bostädernas skuld fria kvadratmeterpris var 1992 i hela landet i genomsnitt 4 700 mk/m², i huvudstadsregionen 6 300 mk/m² och i övriga landet 4 100 mk/m².

1.3. Bostadsrättsbostäder

För uppförande av ett bostadsrättshus kan beviljas bostadslån med stöd av lagen om bostadsproduktion. Låntagare kan vara kommuner och samkommuner, aktiebolag som är i deras faktiska ägo samt sådana samfund som hyr ut eller producerar och upprätthåller bostäder på sociala grunder och som utsetts av statsrådet. Låntagare kan dessutom vara aktiebolag som ovan nämnda samfund de facto äger ensamma eller tillsammans med en kommun, en samkommun eller ett annat angivet samfund.

Villkoren för bostadslån för bostadsrättshus är huvudsakligen desamma som för lån som beviljas för uppförande av aravahyreshus. Lån beviljas i form av lån enligt enhetslånesystemet vilka kapitaliseras. Låneandelen för ett bo-

stadsrättshus är dock något mindre än för hyreshus, dvs. högst 85 % av anskaffningsvärdet i fråga om de lån som beviljas 1993. Enligt de lånevillkor som gäller 1993 är den första annuiteten som uppbärs för lånet i regel 5,2 % av lånekapitalet och den realränta som uppbärs för lånet 4,2 % om året, nivåer som också är något högre än i fråga om motsvarande hyreslån. Lånetiden är i normala fall ca 32 år.

Om skyldigheterna för en ägare av ett bostadsrättshus, om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter, om överlåtelse av en bostadsrätt och om begränsningarna gällande användning och överlåtelse av ett bostadsrättshus stadgas i lagen om bostadsrättsbostäder (650/90).

Om valet av bostadsrättshavare stadgas närmare i statsrådets beslut (900/90). Vid valet tillämpas endast i begränsad omfattning den sociala behovsprövning som ansluter sig till aravalångivningen. Beträffande sådana sökarhushåll som omfattar personer som fyllt 35 år tillämpas samma inkomstgränser som när hyresgäster godkänns till en tjänstebostad. Dessutom beaktas hushållets förmögenhet vid prövningen av huruvida förutsättningarna gällande behovet av bostadsrättsbostad uppfylls.

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller tillfälligt som hyresbostäder. Ett bostadsrättshus eller en aktie i ett samfund som äger ett bostadsrättshus får överlåtas endast till kommunen eller till en mottagare som godkänts av kommunen och uppfyller de grunder som fastställts av bostadsstyrelsen. Också överlåtelsepriset för huset och en aktie i det bolag som äger huset är reglerat. Begränsningarna är till skillnad från aravahyreshusen permanenta.

För uppförande av bostadsrättshus har fram till slutet av 1992 beviljats 4 172 lån.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

I regeringens ställningstagande av den 31 mars 1993 om mål och medel för förbättrande av sysselsättningen samt för tryggnad av en stabil ekonomisk utveckling har konstaterats att ökningen av statens skuldsättningsgrad hejdas före 1997. För att detta mål skall nås ersätts statens långivning med lån som beviljas av bankerna och med statliga räntestöd och de

nuvarande räntestöden som är angivna i fasta procentbelopp sänks. Ställningstagandet har senare vid regeringens aftonskola den 12 maj 1993 preciserats i fråga om bostadslångivningen så, att aravalångivningen fortfarande bibehålls som en stödform för boendet vid sidan av de räntestödssystem som utvecklas. Enligt aftonskolans beslut görs räntestödssystemen sådana, att boendekostnaderna i objekt med aravalån och objekt med räntestödslån i stora drag motsvarar varandra. De anslag som behövs för räntestöd anvisas årligen direkt i statsbudgeten. De räntor och avkortningar som inflyter till statens bostadsfond används för beviljande av aravalån till de delar de inte behövs för betalningen av räntor på lån som upptagits av bostadsfonden.

Avsikten med denna regeringsproposition är att skapa förutsättningar för finansiering av produktion, anskaffning och ombyggnad av hyres- ägar- och bostadsrättsbostäder också i en situation där statens skuldsättningsgrad försvårar beviljandet av lån av statens egna medel.

2.1. Räntestöd för hyresbostadslån

Räntestödslångivningen för hyresbostäder har hittills utgjort ett system som kompletterar långivningen för aravahyreshus i syfte att förbättra tillgången på hyresbostäder. Syftet med propositionen är att utveckla det nuvarande räntestödssystemet så, att det blir ett vid sidan av aravasytemet likvärdigt finansieringssystem för den sociala hyresbostadsproduktionen. Avsikten är också att se över inriktningen av och villkoren för räntestödssystemet så, att de kvantitativa målen i fråga om bostäder samt tillgången på den finansiering som långivningen kräver kan säkerställas i praktiken. Dessutom strävar man i syfte att trygga skäliga lånevillkor till att boendekostnaderna inom det förnyade räntestödssystemet skall vara på samma nivå som i fråga om aravalångivningen.

Lagen skall innehålla ett stadgande om den maximala tiden för utbetalning av räntegottgörelse, vilken skall vara 20 år. Om de närmare villkoren för räntestödslånen, t.ex. beloppet av och betalningstiden för räntegottgörelsen samt om minimilånetiden utfärdas närmare bestämmelser genom statsrådets beslut.

Avsikten är att ändra räntestödssystemet för hyresbostäder så, att parallellt med det nuva-

rande räntestödssystemet, som baserar sig på en lånetid på 8—10 år, skapas ett nytt lånesystem, som skall ersätta aravalångivningen och basera sig på en 16—18 år lång räntestödstitid. För räntestödslån som beviljas för uppförande av hyresbostäder skall då inom det nya systemet betalas räntegottgörelse för 18 låneår så, att räntegottgörelsen sjunker gradvis under lånetidens lopp. Mottagare av ett sådant lån kan vara samfund som kan få aravalån, dvs. närmast kommuner och allmännyttiga samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder. Ett samfund som kan få aravalån kan också om det så vill välja ett kortare räntestödslån.

Avsikten är att för räntestödslån som ersätter aravalån och som beviljats för grundreparation och anskaffning av hyresbostäder betala räntegottgörelse för 16 låneår så, att räntegottgörelsens belopp gradvis sjunker under lånetidens lopp. För grundreparation kan det längre räntestödlånet beviljas, om reparationskostnaderna överstiger en viss kostnadsnivå som fastställs genom statsrådets beslut. Betalningstiden för räntegottgörelse för andra grundreparationsräntestödslån skall vara densamma som för närvarande, dvs. högst 8 år. För anskaffningen av hyresbostäder kan det längre räntestödlånet fås av samfund som kan få aravalån. Dessa samfund kan också alternativt välja det kortare 8 års räntestödlånet. Tillämpningsområdet för anskaffningslån föreslås bli delvis begränsat.

Statsrådet föreslås få samma fullmakter som i aravalagen att fastställa de regionala grunderna och övriga grunder för användning av fullmakten att godkänna räntestödslån. För att kommunen skall kunna påverka inriktningen av både aravalångivningen och räntestödslångivningen som en helhet, föreslås, att fullmakten att godkänna räntestödslån kan användas endast för de objekt som kommunen har förordat.

Samtidigt föreslås att användningsbegränsningstiderna för hyresbostäder ändras så, att användningsbegränsningen i fråga om längre räntestödslån som ersätter nya aravalån skall vara i kraft i 20 år. I fråga om lån som motsvarar de nuvarande räntestödsvillkoren förblir begränsningstiden 10 år. Statsrådet kan också vid behov utfärda bestämmelser om grunderna för valet av boende i de fall där det är fråga om längre räntestödslångivning som ersätter aravalångivning.

Dessutom föreslås att stadgandena om sta-

tens fyllnadsborgen i anslutning till räntestödslån som beviljas för byggande ses över. Statens ansvar skall gälla den tidigare nämnda användningsbegränsningstiden, dvs. 20 år i fråga om räntestödslån som ersätter aravalån och fortfarande 10 år i fråga om räntestödslån som motsvarar de nuvarande lånevillkoren. Samtidigt föreslås att vissa stadganden i anslutning till statens bostadsfonds och statskontorets uppgifter ses över med anledning av att bostadsstyrelsen indras.

De ändringar som föreslås ovan skall gälla nya lån som godkänns som räntestödslån efter att lagen trätt i kraft. På räntestödslån som godkänts tidigare tillämpas fortfarande tidigare stadgandena och räntestödsvillkor, varvid beslut om bl.a. dessa räntestödslåns räntegottgörelse fortfarande fattas i samband med statsbudgeten.

2.2. Räntestöd för ägarbostadslån

Det föreslås att en ny lag stiftas om räntestödslån som motsvarar ägarbostadslån som beviljas privatpersoner, eftersom de mål som sätts för det nya systemet väsentligt avviker från det gällande BSP-systemet och de stadganden som ansluter sig till det. Räntestödslångivning enligt BSP-systemet är avsedd endast för anskaffning av en första ägarbostad och dessutom är systemet riktat endast till 18—30-åriga unga. BSP-systemet och dess villkor är dessutom förknippade med särdrag som följer av det obligatoriska förhandssparandet. Systemet är inte förknippat med ekonomisk behovsprövning. Den räntestödslångivning som är avsedd att vara parallell med aravsystemet skall däremot vara förknippad med ekonomisk behovsprövning. Det nya räntestödssystemet skall dessutom kunna utnyttjas utan något särskilt förhandssparavtal och utan nämnda krav gällande åldern på den som skaffar en bostad. Dessutom skall räntestödslån kunna beviljas också för annat än en första bostad.

Räntestödslån skall enligt förslaget kunna beviljas för en egen bostad och för samma ändamål som aravalån. Föremål för räntestödslångivningen kan alltså vara uppförande, anskaffning eller ombyggnad av ett egnahemshus eller förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet. Egnahemshus som skall uppföras, anskaffas ur nyproduktionen eller ombyggas liksom aktielägenheter som

anskaffas ur nyproduktionen föreslås bli förbundna med samma pris- och kvalitetsstyrning som den som gäller aravalångivningen.

Räntestödslångivningen skall vara förbunden med social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov på samma sätt som aravalångivningen. Avsikten är att statsrådet årligen skall bestämma närmare om dessa grunder på samma sätt som det nu fastställer grunderna för beviljandet av statliga bostadslån. Statsrådet graderar räntestödets belopp enligt låntagarnas inkomster så, att räntestödet är större för dem som har små inkomster än för dem som har större inkomster.

Som maximibelopp för räntestödslånet föreslås 80 %, vilket skulle motsvara den maximala lånedelen i fråga om ägarbostadsaravalån. Statsrådet föreslås få samma fullmakter att fastställa det maximala räntestödsbeloppet i mark som i fråga om aravalångivningen. Dessutom kan statsrådet i syfte att dämpa de kostnader som skall stödas utfärda bestämmelser om de godtagbara maximikostnaderna och -priserna för bostäder på samma sätt som nu inom BSP-systemet. Också bestämmelser om tomtpriserna skall kunna utfärdas genom statsrådets beslut.

Om godkännande av ett lån som räntestödslån beslutar den kommunala myndigheten. Kommunen utreder huruvida sökanden uppfyller de villkor för beviljande av stöd som har att göra med social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Enligt det nuvarande statliga bostadslånesystemet beslutar kommunen om beviljande av personliga lån på grundval av behovsprövning och därför lämpar sig också motsvarande typens uppgifter i anslutning till räntestödslångivningen för kommunerna. Det föreslås att uppgifterna i anslutning till utbetalningen av räntestöd överläts åt statskontoret, som sköter dylika uppgifter också inom de andra räntestödssystemen.

Beträffande villkoren för räntestödslån föreslås att det för lånetiden uppställs en minimitid, för att man skall kunna bidra till att hålla boendekostnaderna på skälig nivå. Också i fråga om räntan förutsätts på samma sätt som inom de andra räntestödssystemen att den inte får överstiga den ränta som långgivaren allmänt vid varje tidpunkt tillämpar på lån som beviljas för liknande ändamål. Till övriga delar kan långgivaren och låntagaren fritt avtala om lånevillkoren, bara villkoren kan hållas på skälig nivå. Lånebeviljare kan vara depositions-

banker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner.

Ägarbostäder med räntestödslån skall inte vara förknippade med begränsningar i fråga om användning eller överlåtelse, eftersom avsikten också är att slopa begränsningarna gällande ägarbostäder med aravalån.

Den regionala inriktningen av räntestödslånen skall vid behov kunna bestämmas genom statsrådets och närmare genom miljöministeriets beslut inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Om inriktningen av stödet på kommunal nivå beslutar kommunen. Avsikten är att aravalångivningen och räntestödslångivningen skall kunna granskas som delar av hela den sociala bostadsproduktionen.

I det räntestöd som ansluter sig till bostads-sparpremie-systemet föreslås inga ändringar i detta skede.

2.3. Räntestöd för bostadsrättshuslån

Det föreslås att det stiftas en ny lag om räntestöd för bostadsrättshuslån med stöd av vilken räntestöd skall kunna betalas för lån som beviljas för uppförande, anskaffning eller ombyggnad av bostadsrättshus. De ändamål för vilka lånen kan användas och begränsningen gällande låntagarna skall motsvara långivningen enligt aravasystemet. Statsrådets och kommunernas befogenheter vid fastställandet av fullmakten att godkänna räntestödslån och valet av objekt skall vara desamma som i fråga om räntestödssystemen för hyresbostäder.

Dimensioneringen av lånevillkoren skall på samma sätt som i fråga om de andra besittningsformerna utgå från att boendeutgifterna skall vara på samma nivå i hus med aravalån och hus med räntestödslån. Maximalt räntestödslån föreslås vara 85 %. Statsrådet skall ha fullmakt att bestämma de maximala lånebeloppen samt de godtagbara maximikostnaderna och -priserna. I fråga om minimilånetiden och räntan på lånet utfärdas samma slags stadganden som inom de andra räntestödssystemen.

Om godkännandet av lån som räntestödslån beslutar bostadsfonden på samma sätt som i fråga om hyresbostäder. Närmare bestämmelser om räntestödets belopp och betalningstiden utfärdas genom statsrådets beslut.

Lån som beviljas för nybyggnad av bostads-

rättshus föreslås bli förbundna med samma typ av stadganden om statlig fyllnadsborgen som motsvarande hyresbostadslån.

Stadgandena gällande bostadsrättshavarens och husägarens ställning skall fortfarande till alla delar ingå i lagen om bostadsrättsbostäder oberoende av om aravalån eller räntestödslån har fått för huset. Detta innebär bl.a. att på valet av bostadsrättshavare i ett bostadsrätts-hus med räntestödslån tillämpas social behovs-prövning i begränsad omfattning på samma sätt som i hus med aravalån. Begränsningarna gällande användning och överlåtelse av bo-stadsrätts-hus och -bostäder skall vara perma-nenta.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

När villkoren för det räntestöd som behövs inom räntestödslångivningen fastställs den viktigaste utgångspunkten är att kapitalutgifterna inom räntestödssystemet skall hållas lika stora under lånetiden som inom den alternativa aravalångivningen. I fråga om lånetiderna har målet varit att dimensionera stödet på grundval av lånetider som är länge än de genomsnittliga bostadslånetider som penninginstitutet för närvarande beviljar. När å andra sidan behovet av att renovera bostäderna ökar beroende på besittningsform efter 20—25 användningsår, har man i lånetiderna beaktat möjligheten att förbereda sig på reparationer på förhand bl.a. genom fondering och andra åtgärder. De nya längre räntestödslånen baserar sig beroende på besittningsform på lånetider på 15—20 år.

Det väsentliga vid dimensioneringen av stödet är på vilken nivå de räntor finansinstitutet uppbär för räntestödslånen kommer att stabilisera sig. Marknadsräntorna började sjunka i slutet av 1992 och trenden fortsätter. Räntestödslånens räntor påverkas också av att upplåningen sker i mindre format än bostadsfondens upplåning, eftersom lånen skaffas som enskilda lån. Dessutom kan räntorna på räntestödslånen komma att variera mycket från projekt till projekt och från byggherre till byggherre, varvid även det faktiska stödet kommer att variera. Om räntorna förändras under lånetiden och räntestödets betalningstid, måste man åtminstone i samband med större

ränteförändringar överväga att beakta ändringarna i räntestödet.

Inflationen påverkar behovet av räntestöd främst via penningmarknadens räntenivå. Vid jämförelser mellan räntestödslån och kapitaliserade aravalån inverkar dess inflationen genom justeringarna av annuiteterna. Då utgångspunkten är att man genom räntestödslångivningen, som utgör ett alternativ till aravalångivningen, skall uppnå samma nivå på kapitalutgifterna som med motsvarande aravalångivning, kommer en kraftigare inflation och en därav eventuellt förorsakad höjning av den reella räntenivån att öka behovet av stöd.

Som helhet betraktat ökar övergången till räntestöd statens nettostöd på lång sikt. Att tyngdpunkten i stödet för boendet överförs från bostadsfondens långivning till räntestöd minskar emellertid statens behov av att ta upp lån, och minskningen kan på kort sikt vara betydande.

I den dispositionsplan som godkänns av statsrådet begränsas användningen av räntestödet till anskaffning av bostäder av varierande besittningsformer enligt statens ekonomiska möjligheter.

3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

I den föreslagna aravalagstiftningen har myndigheternas befogenhetsförhållanden definierats på grundval av de lösningar och mål som har styrt den reform av bostadsförvaltningen som genomförs den 1 december 1993. Miljöministeriet, statens bostadsfond och statskontoret har beräknats klara av sina uppgifter med hjälp av den personal som de har eller som flyttar till dem i samband med reformen av förvaltningen före utgången av 1993.

Räntestödslånen kommer att utgöra en större del av den sociala bostadsfinansieringen än tidigare och i stället skall färre aravalån än nu beviljas. Statens bostadsfond skall godkänna räntestödslån för hyres- och bostadsrättsbostäder och på samma gång justera kvaliteten och kostnadsnivån på objekten på samma sätt som inom aravalångivningen. Fondens uppgifter och arbetsbörda ändras således inte väsentligt. Dessutom skall det höras till fondens uppgifter att bereda andelarna av fullmakten att godkänna räntestödslån och att underrätta kommunerna om dem samt att följa användningen av

fullmakten att godkänna lån. Bostadsfonden beräknas inte behöva tilläggsresurser för behandlingen av räntestödslån.

Kommunernas uppgifter vid godkännandet av räntestödslån för hyresbostäder kommer inte att ändras väsentligt, eftersom de även tidigare har gett utlåning om projekten. Tillsynen över iakttagandet av användningsbegrensningarna och grunderna för valet av boende föreslås bli en ny uppgift för kommunerna. Räntestödslån för ägarbostäder skall behandlas i kommunerna på samma sätt som personliga aravalån. Behandlingen av räntestödsansökningar skall delvis omfatta samma behandlingsskeden som aravalångivningen, dvs. bedömning av sökandens behov av stöd och andra förutsättningar för godkännande av lånet samt godkännande av planerna och kostnaderna för egna bostäder. De säkerhets- m.m. utredningar som ansluter sig till beviljandet av aravalån skall däremot inte behövas. Kommunernas uppgifter beräknas minska i någon mån när räntestödslångivning för ägarbostäder tas i bruk som en ersättning för aravalångivning. Inverkningarna av räntestödslångivningen för bostadsrättshuset på kommunernas uppgifter är av samma typ som inom ägarbostadslångivningen och blir alltså små. Till exempel på valet av bostadsrättshavare samt på användning eller överlåtelse av hus och bostadslägenheter skall tillämpas stadgandena enligt lagen om bostadsrättsbostäder oberoende av om bostadsrättsbostadshuset är finansierat med arava- eller räntestödslån.

En ny uppgift för statskontoret blir att inställa betalningen av räntestödet och att indriva utbetalt räntestöd i vissa fall av missbruk. Detta medför också att tillsynen över räntestödslånen delvis överförs till statskontoret. Uppgiftsökningen är dock inte så betydande att den skulle medföra behov av ny personal.

3.3. Verknningar på ställningen för mottagarna av stöd

Den viktigaste utgångspunkten för räntestödslångivningen har ansetts vara att kapitalutgifterna i stora drag skall förbli lika stora som i fråga om de alternativa statliga aravalånen. Sättet att finansiera bostaden skall då inte med tanke på boendeutgifterna påverka kundens val av bostad.

Däremot kan andra villkor gällande långgiv-

ningen, t.ex. säkerhetsarrangemangen, inverka betydligt på vem som får stöd. Bland annat av de låga säkerhetsgränserna för bostäder som penninginstitut ger lån för följer att åtminstone i fråga om ägarbostäder kommer den genomsnittliga egna finansieringsandelen att öka jämfört med nuvarande. I fråga om egna bostäder kan detta i allmänhet ordnas genom att den egna arbetsinsatsen utökas och i fråga om andra projekt genom att förhandssparandet utökas.

I praktiken torde spridningen av kapitalutgifterna för projekt med samma anskaffningsvärde att bli större med avseende på aravalångivningen på grund av att räntorna på räntestödslånen varierar. Den genomsnittliga ökningen av kapitalutgifterna beror bl.a. på inflationen, räntenivån, lånetiden och det egna kapitalets andel.

Förändringar i räntorna och räntestödet inverkar rätt kraftigt på hyrorna och kapitalutgifterna. Till exempel i hyresbostäder är effekten av en ändring på 0,5 procentenheter i räntestödet på det första årets hyra i genomsnitt ca 2,4 mk per kvadratmeter i månaden och i ägarbostäder på motsvarande sätt ca 1,5 mk per kvadratmeter i månaden. Effekten är mindre i ägarbostäder än i hyreshus till följd av den något större egna finansieringsandelen och skattestödet.

4. Beredningen av propositionen

Regeringspropositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. I samband med beredningen har finansministeriet, statskontoret, Finlands Kommunförbund, Asuntorakennuttajyhdistys r.y., Byggnadsindustrins centralförbund och Bankföreningen hörts.

5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Till riksdagen har avlåtits en särskild proposition med förslag till revidering av aravalagstiftningen (RP 177/1993 rd.). Denna proposition har utarbetats så att i den har beaktats förslagen enligt aravalagen. Avsikten är att propositionerna skall kunna behandlas samtidigt.

Propositionen ansluter sig till budgetpropositionen för 1994 och avses bli behandlad i samband med den.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslagen

1.1. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån

1 §. Till följd av ändringarna i banklagstiftningen föreslås att 1 mom. preciseras så, att det börjar motsvara innehållet i de andra räntestödslagar som föreslås. Räntestödslån kan således beviljas av depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner.

2 §. Till paragrafens 1 mom. föreslås fogat ett omnämnande om att det skall angå räntestödslån för byggande eller anskaffning av hyresbostäder om inte annat framgår av 2 mom. Således skall det i det nya 2 mom. stadgas om förutsättningar för beviljande av räntestödslån för anskaffningen av hyresbostäder och i 3 mom. om låntagare av räntestödslån för grundreparation.

I 1 mom. 1 punkten föreslås en sådan ändring att mottagare av räntestödslån skall vara samkommuner i stället för kommunalförbund. Ändringen beror på den ändring (979/92) av kommunallagen som trädde i kraft vid ingången av 1993 genom vilken kommunalförbunden ombildades till samkommuner.

Dessutom föreslås att hänvisningen i 2 punkten till s.k. allmännyttiga samfund som utsetts med stöd av 6 § 1 mom. 1 punkten i lagen om bostadsproduktion ersätts med en hänvisning till samfund som utsetts i enlighet med 15 § 1 mom. 3 punkten i aravalagen och som hyr ut bostäder på sociala grunder. Låntagare kan då utöver allmännyttiga samfund vara också mindre samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder och som bostadsfonden har särskilt nämnt. Med stöd av 44 § i kapitel 8 med aravalagens ikraftträdelsestadganden skall allmännyttiga samfund som utsetts innan aravalagen trätt i kraft fortfarande duga som låntagare utan att de utses på nytt. Statens bostadsfond skall när den godkänner ett räntestödslån i sista hand överväga hurudana de samfund skall vara som kan beviljas räntestödslån.

Till paragrafen föreslås fogat ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom. Enligt det nya mom., om hyresbostaden skall anskaffas för att användas av en person som inte hör till en speciell befolkningsgrupp skall beviljandet av räntestödslånet vara speci-

ellt motiverat i stället för belåningen av nybyggande. Härvid skall beviljandet av räntestödslån för anskaffningen av ett hyresbostadsförutsetta, att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när behovet på lång sikt beaktas, och att de är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

3 §. I 1 mom. föreslås en sådan ändring att momentet börjar motsvara formuleringen i aravalagen, lagen om räntestöd för ägarbostadslån och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån. Avsikten är att vid räntestödslångivningen för hyresbostäder iaktta samma kostnads- och kvalitetsstyrning som vid aravalångivningen. Nybyggnad och grundreparation skall på samma sätt som inom aravalångivningen basera sig på ett konkurrensförfarande som bostadsfonden av särskilda skäl kan bevilja undantag från. För grundreparation kan räntestödslån dock beviljas alla samfund som hyr ut bostäder. Likaså kan räntestödslån för byggande beviljas alla samfund när det kan anses vara socialt ändamålsenligt. Då kan låntagaren vara t.ex. en byggnadsfirma och något konkurrensförfarande iakttas alltså inte. Miljöministeriet skall ha rätt att på samma sätt som inom aravalångivningen meddela föreskrifter och anvisningar om kostnads- och kvalitetsstyrningen.

4 §. Paragrafen föreslås bli kompletterad så, att statsrådet kan utfärda närmare bestämmelser om låneandelens storlek. Avsikten är att fastställa lika stora låneandelar som nu, dvs. i fråga om räntestödslån som beviljas för byggande 90 % samt i fråga om lån som beviljas för grundreparation och anskaffning 80 % av de godtagbara kostnaderna.

6 §. I paragrafen föreslås en sådan ändring att paragrafen delas i två olika moment. Den tidigare ordalydelsen ändras så att enligt 1 mom. skall i statsbudgeten fortfarande fastställas ett marktbelopp inom ramen för vilket lån kan godkännas som räntestödslån. Där emot skall beloppet av den räntegottgörelse som betalas för räntestödslånen inte längre fastställas i samband med statsbudgeten, utan genom statsrådets beslut i enlighet med den ändring som föreslås i 7 §. Enligt lagens ikraftträdelsestadgande skall på räntestödslån som godkänts innan lagen träder i kraft dock fortfarande tillämpas tidigare stadganden, var-

vid beslut om beloppet av gottgörelsen i fråga om dessa lån och beslut om den ränta som skall uppbäras av räntestödslåntagaren i fråga om äldre lån fattas i samband med statsbudgeten. Avsikten med ändringen är att förtydliga nuvarande praxis så, att man inte blir tvungen att i budgeten i detalj inta de många nya räntestödsvillkor som införs i samband med den ändring som görs nu utöver de många tidigare räntestödsvillkoren.

I det nya 2 mom. föreslås statsrådet få samma fullmakter att bestämma om de regionala grunderna och andra grunder för användningen av fullmakten att godkänna lån som i aravalagen. För att kommunerna skall kunna påverka inriktningen av det statliga stödet oberoende av om det är fråga om aravalån eller räntestödslån föreslås att fullmakten att godkänna räntestödslån kan användas endast för de objekt som kommunen har förordat. Räntestödet skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och kommuner. När bostadsbehovet bedöms skall särskild uppmärksamhet fästas vid det regionala läget på bostadsmarknaden.

7 §. I paragrafen föreslås ett stadgande om att räntegottgörelse skall kunna betalas för högst 20 låneår. Närmare bestämmelser om beloppen av och betalningstiden för räntegottgörelsen utfärdas genom statsrådets beslut. Genom statsrådets beslut fastställs också minimilånetiden för räntestödslån och de allmänna villkoren för räntestödslån. Samtidigt upphävs miljöministeriets nu gällande beslut av den 20 februari 1985 om allmänna villkor för räntestödslån för hyresbostäder (212/85). På räntestödslån som godkänts innan denna lag träder i kraft tillämpas dock ovan nämnda miljöministeriebeslut till följd av att villkoren gällande räntegottgörelsen och minimilånetiden för tidigare räntestödslån kvarstår som tidigare.

Avsikten är att genom statsrådets beslut fastställa två olika slags räntestödsvillkor för räntestödslån som beviljats för uppförande, anskaffning eller grundreparation av hyresbostäder, dvs. särskilda villkor för vardera låneformen. Av dessa skall villkoren för de kortare räntestödslånen motsvara villkoren för de nuvarande räntestödslånen. De längre räntestödslånen skall ersätta aravalån. Utgångspunkten vid utarbetandet av villkoren för de längre räntestödslånen har varit att boendekostnaderna i objekt med aravalån och räntestödslån i stora drag skall motsvara varandra. De förny-

ade villkoren skall gälla nya räntestödslån som godkänts efter att den lagen trätt i kraft.

De längre räntestödslånen för byggande, för vilka det är avsikten att betala räntestöd för 18 år, skall kunna beviljas kommuner och andra samfund som avses i 2 § 1 mom. 1—6 punkten lagen om räntestöd för hyresbostadslån och som kan få aravalån. När låntagaren är ett annat samfund som avses i 7 punkten i nämnda lagrum, betalas räntegottgörelse för högst 10 låneår. Ett samfund som kan få aravalån kan om det så vill också välja det senare kortare räntestödslånet.

Avsikten är att betala räntegottgörelse för räntestödslån som beviljats för grundreparation och anskaffning av hyresbostäder så, att räntegottgörelse betalas under antingen 16 år eller 8 år. För anskaffning av en hyresbostad skall ett längre lån kunna beviljas tidigare nämnda samfund som avses i 2 § 1 mom. 1—6 punkten och som kan få aravalån. För att boendekostnaderna skall hållas på skälig nivå, skall den längre betalningstiden för räntestöd för räntestödslån som beviljats för grundreparation av en hyresbostad tillämpas i sådana fall där de godtagbara kostnaderna för grundreparationen överstiger den kostnadsnivå som fastställts genom statsrådets beslut.

Om låntagaren är ett samfund som avses i 2 § 1 mom. 7 punkten lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller om ett samfund som avses i 1—6 punkten i nämnda lagrum och som är berättigat till aravalån vill det, betalas räntegottgörelse för ett räntestödslån som beviljats för anskaffning av hyresbostäder under 8 låneår. Motsvarande villkor skall också tillämpas på räntestödslån som beviljas för grundreparation, om de godtagbara grundreparationskostnaderna för objektet understiger den kostnadsnivå som fastställts genom statsrådets beslut.

Avsikten är att minimilånetiden för de räntestödslån för vilka räntestöd betalas under 18 eller 16 låneår skall vara 20 år. Annars skall minimilånetiden för räntestödslån vara 10 år.

8 §. Statens bostadsfond inleder sin verksamhet den 1 december 1993. Samtidigt indras bostadsstyrelsen. Av denna anledning föreslås att paragrafen ändras så, att statens bostadsfond beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Det föreslås också att paragrafen ändras i motsvarighet till aravalagen och den föreslagna lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån. Bostadsfonden skall alltså innan

räntestödslån godkänns kontrollera att de allmänna villkor om vilka stadgas i 3 § är uppfyllda.

9 §. På grund av svårigheterna att tolka stadgandet föreslås att 1 mom. preciseras till de delar som gäller statsborgen. I stadgandet skall uttryckligen nämnas att statens ansvar gäller obetalda avkortningar och räntor som förfallit till betalning under den begränsningstid som avses i 10 § samt deras dröjsmålsräntor oberoende av begränsningstiden ända tills kreditinstitutets utestående fordringar betalats.

Statens ansvar gäller under den tid användningen av bostäderna är begränsad. Statens ansvar skall alltså gälla under lånetiden för räntestödslånen, dvs. 20 år i fråga om räntestödslån som ersätter aravalån och 10 år i fråga om lån som motsvarar de nuvarande räntestödsvillkoren. Begränsningstiden börjar enligt den nuvarande 10 § räknat från utbetalningen av räntegottgörelsens första rat. Räntegottgörelsen utbetalas dock i allmänhet först efter att räntestödslånet har lyfts, varvid statens ansvar inte gäller tiden mellan det att räntestödslånet lyfts och utbetalningen av räntegottgörelsens första post. Av denna anledning föreslås att stadgandet i 10 § om när begränsningstiden börjar ändras så, att begränsningstiden börjar räknat från det att räntestödslånets första post har lyfts.

Det föreslås att 3 mom. ändras så, att statens bostadsfond i stället för bostadsstyrelsen godkänner säkerheten. Dessutom föreslås att kommunalförbund ersätts med samkommun i stadgandet i motsvarighet till ändringen av kommunallagen. Momentets ordalydelse föreslås också bli preciserad.

10 §. I 1 mom. stadgas fortfarande om den användningsbegränsning som riktas till hyresbostäder med räntestödslån. Det föreslås att begränsningstiden knyts till den utbetalningstid för räntestödet som fastställs genom statsrådets beslut. Om utbetalningstiden för räntegottgörelse enligt statsrådets beslut är högst 10 år, såsom fallet vore i fråga om alla korta räntestödslån, skulle begränsningstiden vara 10 år. Däremot skulle begränsningstiden gälla i 20 år i fråga om längre räntestödslån som ersätter aravalån. Också den tidpunkt när begränsningstiden börjar föreslås bli ändrad så, att den börjar räknat från det att räntestödslånets första post har lyfts såsom redan konstaterats i motiveringen till 9 §. Det ändrade stadgandet

tillämpas med stöd av lagens ikraftträdelsestadgande på nya räntestödslån som godkänns efter att lagen trätt i kraft.

Enligt 2 mom. kan statsrådet vid behov utfärda närmare bestämmelser om grunderna för valet av boende i de fall där det är fråga om längre räntestödslån som ersätter aravalån. Då kunde stadganden om valet av boende ingå i det statsrådsbeslut som gäller de bedömningsgrunder som skall tillämpas då bostads-, inlösnings- och grundförbättringslån beviljas samt då bostadsinvånare godkänns, dvs. i det s.k. inkomstgränsbeslutet. Också i fråga om innehållet kunde de motsvara grunderna för valet av boende till aravahyresbostäder.

12 §. I paragrafen föreslås att befogenheterna i anslutning till inställande av betalningen av räntegottgörelsen och återbetalning av redan utbetald räntegottgörelse överförs från bostadsstyrelsen till statskontoret på samma sätt som i de andra föreslagna räntestödslagarna. Uppgifterna lämpar sig med tanke på deras karaktär för statskontoret, eftersom de ansluter sig till skötseln av räntestödslån, vilket redan också annars är statskontorets uppgift.

13 §. Eftersom befogenheterna gällande de uppgifter som nämns i 12 § överförs till statskontoret, skall statskontoret också övervaka att lånemedlen används för de ändamål som nämns i lagen. Det föreslås att stadgandet kompletteras till dessa delar. Samtidigt föreslås på grund av indragningen av bostadsstyrelsen att statens bostadsfond skall ha tillsynsskyldighet i fråga om användningen av lånemedlen. Det föreslås också att kommunernas tillsynsskyldighet utökas. Kommunen skall övervaka att användningsbegränsningarna gällande hyresbostäder enligt 10 § och grunderna för valet av boende iakttas. 2 mom. gällande vem låntagaren och kreditinstitutet är skyldiga att lämna uppgifter i anslutning till tillsynen över räntestödslångivningen ses över på motsvarande sätt.

14 §. Med stöd av 6 § 2 mom. i lagförslaget fastställer statsrådet de regionala grunderna och andra grunder för användning av räntestödslån och därför är det inte längre nödvändigt att stadga om någon dispositionsplan för räntestödslånen i denna paragraf. Stadgandet föreslås sålunda upphävt som onödigt.

15 §. Ändring i ett beslut om inställande av betalningen av räntestöd vilket fattats av statskontoret med stöd av 12 § kan sökas hos länsrätten genom besvär på samma sätt som i

fråga om andra räntestödslån. Däremot skall ändring i statens bostadsfonds och länsrättens beslut inte kunna sökas genom besvär. Ändringssökandet skall till dessa delar vara likadant som i aravalagen.

1.2. Lagen om räntestöd för ägarbostadslån

1 §. *Tillämpningsområde.* I paragrafen föreslås ett sådant stadgande om lagens tillämpningsområde att räntestöd kan betalas för ägarbostadslån som har beviljats av depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner. Medel för räntestödet anvisas direkt i statsbudgeten.

Lagens tillämpningsområde skall inte omfatta långivning som ansluter sig till gårdsbruk och motsvarande verksamhet på samma sätt som i regeringens proposition gällande aravalagen.

För undvikande av överlappande statsstöd skall räntestöd inte heller betalas om det för samma ändamål samtidigt betalas räntestöd med stöd av någon annan lag eller om låntagaren för samma ändamål har beviljats lån av statens medel. Beviljandet av lån skall emellertid inte utgöra hinder för betalning av räntestöd, om hela lånet redan har hunnit återbetalas.

2 §. *Fullmakt att godkänna räntestödslån.* I syfte att reglera verksamhetens omfattning föreslås i denna paragraf att det i statsbudgeten fastställs ett belopp inom ramen för vilket ägarbostadslån kan godkännas som räntestödslån. Statsrådet föreslås få samma fullmakter att fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån som i aravalagen. Likaså skall miljöministeriet vid behov kunna godkänna kommunvisa andelar av fullmakten att godkänna lån på samma sätt som inom aravalångivningen. För att kommunerna skall kunna påverka inriktningen av det statliga stödet oberoende av om det är fråga om aravalån eller räntestödslån, föreslås att kommunen också får välja de objekt för vilka fullmakten att godkänna räntestödslån kan användas.

3 mom., som gäller inriktning av räntestödslånen enligt det regionala bostadsbehovet, motsvarar stadgandet enligt räntestödssystemet för hyresbostadslån.

3 §. *Räntestödslån.* Det föreslås att de ändamål för vilka räntestödslån kan användas skall

begränsas på samma sätt som inom den ägarbostadslångivning enligt aravalagen som är avsedd för privatpersoner. Föremål för långivningen kan sålunda vara uppförande, anskaffning eller ombyggnad av ett egnahemshus eller anskaffning av aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. För att man inom den nyproduktion som erhåller räntestöd skall kunna genomföra likadan pris- och kvalitetsstyrning som inom aravaproduktionen, föreslås att statens bostadsfond skall godkänna att ett bostadsaktiebolagsprojekt kan få aravalån innan ett bostadsaktielån som beviljats för en bostad som skaffas i ett hus som är under uppförande eller just blivit färdigt skall kunna godkännas som räntestödslån.

I 2 mom. föreslås att objekt som hör till nyproduktionen och det s.k. gamla bostadsbeståndet definieras på samma sätt som i aravastadgandena. Likaså motsvarar definitionen på ombyggnad i 3 mom. aravalagens definition.

4 §. *Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån.* Beviljandet av stöd skall vara förknippat med social behovsprövning på samma sätt som inom aravalångivningen. Statsrådet meddelar närmare föreskrifter om grunderna för denna behovsprövning. Grunder som ansluter sig till social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov skall vara sökandens bostadsbehov, inkomster och förmögenhet.

På samma sätt som aravabostäderna skall också de bostäder för vilka räntestöd beviljas vara ändamålsenliga för boende och skäliga vad boendemiljön beträffar. Dessutom skall kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende vara skäliga, för att de personer, som avsikten är att skall att bo i dem, skall kunna bära den börd som kostnaderna innebär med hjälp av ett statligt stöd på skälig nivå.

I paragrafens 3 mom. föreslås stadgad om förutsättningar för användningen av anskaffningslån.

5 §. *Räntestödslånets storlek.* Det föreslås att räntestödslånet skall uppgå till högst 80 % av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Vid nyproduktion skall lånet också kunna omfatta skäliga kostnader för anskaffning och kommunal teknisk iståndsättning av tomten. Räntestödslånets maximala andel motsvarar den maximala aravalåneandel som beviljas för uppförande och anskaffning av ägarbostäder. Det statliga stöd som ansluter sig till lån som

beviljas för olika ändamål kan regleras med hjälp av räntestödet. Sålunda kan räntestödslånets maximala andel vara densamma oberoende av låneform.

För att hålla statens utgifter i styr och dämpa kostnaderna och priserna för bostäder som får stöd, föreslås statsrådet få fullmakter att fastställa ett maximalt belopp för räntestödslånet för hela objektet eller för en bostadskvadratmeter på samma sätt som i aravalagen och samma typ av regionalt godtagbara maximikostnader och priser för bostäder som inom BSP-systemet. Också maximipriser för tomterna kan fastställas genom statsrådets beslut.

6 §. *Villkor för räntestödslån.* För att bidra till att boendekostnaderna hålls på skälig nivå föreslås att statsrådet får fullmakt att fastställa minimilånetiden för räntestödslån. Avsikten är att fastställa minimilånetiden för räntestödslån till 15 år.

Räntan på räntestödslån får inte överstiga den ränta som lånebeviljaren vid varje tidpunkt tillämpar på lån som beviljas för liknande ändamål. Lånevillkoren skall också annars vara skäliga. Stadgandena motsvarar de principer som omfattas inom de andra räntestödssystemen.

7 §. *Räntestöd.* Det föreslås att räntestöd skall betalas för högst 15 låneår. Statsrådet beslutar om beloppet av räntestödet och om den närmare betalningstiden. I syfte att genomföra den sociala behovsprövning som avses i 4 § är avsikten att fastställa räntestödet på tre olika nivåer så, att det är större för dem som har små inkomster än för dem som har större inkomster. I varje inkomstklass dimensioneras räntestödet så, att det sjunker gradvis under lånetiden.

Statskontoret sköter om utbetalningen av räntestödet till lånebeviljaren på samma sätt som inom bostadsväsendets andra räntestödssystem. Räntestödet kan också betalas till ett samfund som anges av lånebeviljaren, om det har den fullmakt som behövs för detta.

8 §. *Godkännande av ägarbostadslån som räntestödslån.* Eftersom godkännandet av lån som räntestödslån är förknippat med prövning av både mottagarens behov av stöd och det objekt för vilket lån skall beviljas, föreslås att kommunen skall besluta om godkännandet av lån som räntestödslån. Den beslutar också om aravalån som beviljas för motsvarande ändamål.

I syfte att införa den pris- och kvalitetsstyrning som ansluter sig till uppförandet och ombyggnaden av egnahemshus och som tillämpas inom aravalångivningen föreslås att kommunen skall godkänna byggnads- eller ombyggnadsplanerna och kostnaderna för ett egnahemshus för vilket räntestödslån beviljas.

9 §. *Betalning av räntestöd i vissa situationer.* Enligt förslaget upphör räntestödet i regel i samband med att bostaden överläts. Undantag härifrån utgör överlåtelse med stöd av giftorätt eller arvsrätt. Dessutom skall räntestöd fortfarande kunna betalas, om mottagaren använder räntestödslånet på nytt för anskaffning av en egen bostad. Stadgandena motsvarar stadgandena gällande BSP-lån.

10 §. *Räntestödets upphörande.* För tydlighetens skull föreslås i lagen ett stadgande om att betalningen av räntestödet upphör, om hela räntestödslånet återbetalas.

11 §. *Inställande av betalningen av räntestöd.* Det föreslagna sanktionsstadgandet i anslutning till lagstridig användning av räntestödet och lämnande av felaktiga uppgifter motsvarar stadgandena i bostadsväsendets andra motsvarande räntestödslagar.

12 §. *Tillsyn.* Också förslaget till stadgande om tillsyn motsvarar stadgandena i andra motsvarande räntestödslagar.

13—14 §§. *Delgivning av beslut och ändringsökande.* Stadgandena gällande delgivning av beslut och ändringsökande motsvarar de stadganden som föreslås i aravalagen. Statskontorets beslut om inställande av betalningen av räntestöd skall dock kunna överklagas.

15 §. *Närmare stadganden.* Enligt förslaget kan stadganden om verkställigheten av lagen vid behov utfärdas genom förordning.

1.3. Lagen om räntestöd för bostadsrättsbostäder

1 §. *Tillämpningsområde.* Den föreslagna paragrafen motsvarar i fråga om den som beviljar lån samt det allmänna tillämpningsområdet motsvarande stadganden inom räntestödssystemen för hyres- och ägarbostäder. Räntestödslånet skall rikta sig till ett bostadsrättsbostadshus som definieras i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder.

För undvikande av överlappande statsstöd skall räntestöd inte betalas om det för samma ändamål samtidigt betalas räntestöd med stöd av någon annan lag eller om låntagaren för

samma ändamål av statens medel har beviljats ett lån som inte har återbetalts.

2 §. *Fullmakt att godkänna räntestödslån.* I syfte att reglera verksamhetens omfattning föreslås i denna paragraf att det i statsbudgeten fastställs ett markbelopp inom ramen för vilket räntestödslån kan godkännas. Statsrådet föreslås få fullmakter att fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån på samma sätt som det i aravalagen bestäms i fråga om aravalån. På denna grund kan t.ex. räntestödslån godkännas för nybyggnad av bostadsrätts-hus på samma orter som motsvarande aravalångivning är möjlig. Å andra sidan kan också grunderna för användningen av räntestödet och långivningen fastställas på olika sätt beroende t.ex. på hurudana förutsättningar som föreligger för införandet av räntestödslångivning.

Fullmakten att godkänna räntestödslån kan användas endast för de objekt som kommunen har förordat.

3 mom., som gäller inriktning av räntestödslånen enligt det regionala bostadsbehovet, motsvarar stadgandena enligt räntestödssystemen för hyresbostäder och ägarbostäder.

3 §. *Räntestödslån.* De olika slagen av räntestödslån motsvarar aravalånen för bostadsrätts-hus enligt aravalagen. För nybyggnad av bostadsrätts-hus beviljas *byggnadslån för bostadsrätts-hus*, för anskaffning *anskaffningslån för bostadsrätts-hus* samt för ombyggnad *ombyggnadslån för bostadsrätts-hus*.

Anskaffningslån för bostadsrätts-hus skall inte kunna beviljas för anskaffningen av en enskild bostadsrättsbostad liksom inte heller motsvarande aravalån. Däremot kan t.ex. ett helt hyreshus anskaffas med lånet i fråga och ändras till bostadsrätts-hus. Ett bostadsrätts-hus kan i sig vad formen beträffar vara antingen ett höghus, radhus eller egnahemshus, men låntagare skall alltid vara husets ägare och inte den som innehar bostadsrätten.

I 2 mom. stadgas om gränsdragningen mellan nybyggnad och anskaffning och i 3 mom. om definitionen på ombyggnad på samma sätt som i aravalagen samt i de andra föreslagna räntestödssystemen.

4 §. *Räntestödslåntagare.* I paragrafen föreslås att som räntestödslåntagare skall kunna komma i fråga samma samfund som kan få aravalån för bostadsrätts-hus enligt 22 § i förslaget till aravalag. Låntagare är också de

samfund som statsrådet utsett redan tidigare med stöd av lagen om bostadsproduktion. Långivningen för bostadsrätts-hus förutsätter av husägaren ett permanent och accentuerat ansvar för underhållet av huset. Ägaren till ett bostadsrätts-hus för vilket räntestödslån beviljas skall uppfylla samma krav och binda sig på samma sätt, och därför är det inte skäl att bevilja räntestödslån åt en större mottagar-grupp än i fråga om motsvarande aravalån.

5 §. *Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån.* Paragrafen motsvarar vad innehållet beträffar de krav som ansluter sig till aravalångivningen och de andra räntestödssystemen och som närmast gäller bostädernas tekniska lösningar och kostnadernas skälighet samt konkurrensförfarandet.

Däremot föreslås inte i paragrafen något uttryckligt stadgande om social behovsprövning, vilket ingår i förslagen till aravalag och räntestödslag för ägarbostäder. Om valet av bostadsrätts-havare stadgas särskilt i lagen om bostadsrättsbostäder och i det statsrådsbeslut om utfärdats med stöd av den. Valet av boende får inte påverkas av om objektet har finansierats med aravalån eller räntestödslån.

I paragrafens 2 mom. föreslås stadgad om förutsättningar för användningen av anskaffningslån.

6 §. *Räntestödslånets storlek.* Det föreslås att räntestödslånet skall uppgå till högst 85 % av de godkända byggnads- anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet beroende på vilken slags räntestödslån det är fråga om. Statsrådet kan begränsa de kostnader och priser som godkänns att omfattas av långivningen på samma sätt som inom räntestödssystemet för ägarbostäder.

7 §. *Villkor för räntestödslån.* Det allmänna stadgandet om att räntan på räntestödslånet skall vara skälig motsvarar de stadganden som föreslagits i övriga föreslagna räntestödssystem.

8 §. *Räntestöd.* Det föreslås att räntestöd skall betalas för högst 20 låneår.

Stadgandet om fastställande av räntestödets storlek och om vilka myndigheter som har befogenheter att betala räntestöd motsvarar de stadganden som föreslås inom de andra räntestödssystemen. Statsrådet utfärdar närmare bestämmelser om räntestödets belopp och om utbetalningstiden, om minimilånetiden för räntestödslån och om de allmänna villkoren. Statskontoret betalar räntestödet till lånebevil-

jaren eller till ett samfund som lånebeviljaren befullmäktigat.

9 §. *Myndighet som godkänner räntestödslån.* Ett lån godkänns som räntestödslån av bostadsfonden. Befogenheterna skall vara desamma som i fråga om räntestöd för hyresbostadslån och även aravalånen för bostadsrättshus beviljas i praktiken nästan alltid av bostadsfonden.

Bostadsfonden skall innan räntestödslånet godkänns kontrollera att de allmänna villkor om vilka stadgas i 5 § i lagförslaget är uppfyllda.

10 §. *Statens fyllnadsborgen.* Byggnadslån för bostadsrättshus föreslås bli förbundna med statens fyllnadsborgen på samma sätt som räntestödslån som beviljas för uppförande av hyreshus i lagen om räntestöd för hyresbostadslån. Stadgandet är nödvändigt för att företsättningarna för beviljande av lånen i fråga skall bli tillräckligt tryggade.

Giltighetstiden för fyllnadsborgen kan inte anknytas till bostadsrättshusets användningsbegränsningstid, eftersom begränsningen är permanent. Av denna anledning föreslås att fyllnadsborgen skall gälla 20 år räknat från det lånets första post lyfts i fråga om obetalda avkortningar och räntor. Eventuella dröjsmålsräntor på ovan nämnda poster skall dock omfattas av borgen ända tills den som beviljat lånet får sina utestående fordringar betalda. Fyllnadsborgens giltighetstid motsvarar sålunda den fyllnadsborgen som ansluter sig till långfristiga räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

11 §. *Begränsningar i anslutning till räntestödslån.* Begränsningarna gällande användning och överlåtelse av bostadsrättshus samt ändring av aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus eller av ägarens bolagsform skall gälla permanent oberoende av om aravalån eller räntestödslån har fåtts för huset. I paragrafen hänvisas i detta stycke till lagen om bostadsrättsbostäder, vars 11 kap. innehåller stadganden om dessa begränsningar.

12 §. *Räntestödets upphörande.* Utbetalningen av räntestödet upphör alltid i de fall där hela räntestödslånet återbetalas. Ett bostadsrättshus kan naturligtvis på det sätt som stadgas i lagen om bostadsrättsbostäder övergå också i ett sådant samfunds ägo som kan få räntestödslån. Då skall den nya ägaren ta över ansvaret för räntestödslånet för att utbetalningen av räntestödet skall fortsätta.

13 §. *Inställande av betalningen av räntestöd.* Med stöd av paragrafen kan statskontoret genom ett särskilt beslut inställa utbetalningen av räntestödet i de fall där låntagaren har förfarit klandervärt. Då kan låntagaren också åläggas att återbetala räntestödet jämte ränta och eventuell dröjsmålsränta till staten. Stadgandet skall ha samma innehåll som i de andra föreslagna räntestödssystemen.

14 §. *Tillsyn.* Statens bostadsfond, statskontoret, kommunen och den som beviljat lånet skall övervaka användningen av lånemedlen och räntestödets lagenlighet. Paragrafen motsvarar 13 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

15 §. *Ändringssökande.* Ändring i beslut som statskontoret fattat med stöd av 13 § om inställande av betalningen av räntestöd kan sökas hos länsrätten genom besvär på samma sätt som i fråga om andra räntestödslån.

Däremot får ändring inte sökas i bostadsfondens och länsrättens beslut genom besvär. Principen skall i detta stycke vara densamma som inom det besvärssystem som föreslås i aravalagen.

16 §. *Närmare stadganden.* Enligt förslaget kan stadganden om verkställigheten av lagen vid behov utfärdas genom förordning.

1.4. Lagen om bostadsrättsbostäder

1 §. *Bostadsrätt.* Paragrafens definition på bostadsrätt föreslås bli kompletterad därför att finansieringen av ett bostadsrättshus kan vid sidan av aravalån basera sig även på lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån. Lagen om bostadsrättsbostäder skall tillämpas på frågor som gäller husägarens skyldigheter, bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter, bruksvederlag och överlåtelse av en bostadsrätt eller lägenhet. Dessutom tillämpas den nämnda lagen i allmänhet på alla frågor som ansluter sig till besittningen av en bostadsrättsbostad samt på alla frågor gällande bostadsrätten mellan bostadsrättshusets ägare och innehavaren av bostadsrätten och de som härleder sin rätt från honom, oberoende av om finansieringen av huset baserar sig på arava- eller räntestödslångivning.

3, 45 och 47 §§. Paragraferna föreslås bli kompletterade av den orsaken att finansieringen av ett bostadsrättshus även kan basera sig

på räntestödslånggivning utöver aravalånggivning.

2. Ikraftträdande

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån föreslås träda i kraft den 1 januari 1994. Det föreslås dock att stadgandet i 6 § i den nuvarande lagen om att räntegottgörelsens belopp fastställs i samband med statsbudgeten, stadgandet i 7 § om att miljöministeriet beslutar om de allmänna villkoren för räntestödslån, stadgandet i 9 § 1 mom. om statens ansvar samt stadgandet i 10 § om användningsbegränsningar skall tillämpas på räntestödslån som godkänts innan denna lag träder i kraft. Dessutom skulle lagförslagets stadgande om kon-

kurrensförfarandet i 3 § 1 mom. tillämpas först ett år efter lagets ikraftträdande.

I enlighet med det beslut som regeringen fattade vid sin aftonskola den 12 maj 1993 föreslås att lagen om räntestöd för ägarbostadslån träder i kraft vid ingången av 1995. Även lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån föreslås träda i kraft vid ingången av 1995, för att övergångstiden för införandet av systemet skall bli tillräckligt lång. Det föreslås dock att lagförslagen avläts till riksdagen redan nu, för att de skall kunna behandlas tillsammans med förslagen till aravalag och lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

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

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs 14 § lagen av den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) och *ändras* 1 § 1 mom., i 2 § 1 mom. det inledande stycket samt 1 och 2 punkten, 3 § 1 mom., 4, 6 och 7 §§, 8 § 1 mom., 9 § 1 och 3 mom., 10 §, 12 § 1 mom. samt 13 och 15 §§,

av dessa lagrum 1 § 1 mom., 2 § 1 mom. 1 och 2 punkten, 3 § 1 mom. och 7 § sådana de lyder i lag av den 18 januari 1985 (62/85), 4 och 6 §§ sådana de lyder i lag av den 20 december 1991 (1657/91), 9 § 1 och 3 mom. sådana de lyder i lag av den 23 december 1992 (1483/92) samt 10 § och 12 § 1 mom. sådana de lyder i lag av den 20 juli 1992 (661/92), samt

fogas till 2 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., som följer:

1 §

Av statens medel kan betalas räntegottgörelse för lån som depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner beviljar för anskaffning, byggande och grundreparation av hyresbostäder. Dessa lån benämns i denna lag räntestödslån.

das som hyresbostad av en person som inte är bostadslös, en flykting eller en zigenare eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast förutsatt att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

2 §

Räntestödslån för byggande eller anskaffning av en hyresbostad kan beviljas, om inte annat framgår av 2 mom.

1) kommuner och samkommuner,

2) samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (/) och som hyr ut bostäder på sociala grunder,

Om en hyresbostad förvärvas för att använ-

3 §

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för byggnaden, anskaffningen eller grundreparationen samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och grundreparation skall basera sig på konkurrensförfarande, om

inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas i detta moment.

4 §

Räntestödslånet uppgår till högst 90 procent av de godkända anskaffnings-, byggnads- eller grundreparationskostnaderna för hyresbostaden. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för anskaffandet av tomt. Statsrådet kan utfärda närmare bestämmelser om storleken av låneandelen.

6 §

Lån kan godkännas som räntestödslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och övriga grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan användas för de objekt som kommunen har förordat när de allmänna villkoren är uppfyllda.

Räntestöd enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

7 §

Räntegottgörelse betalas för högst 20 låneår.

Närmare bestämmelser om beloppet av räntestödet och om betalningstiden för räntestödet samt om minimilånetiden och de allmänna villkoren för räntestödslån utfärdas av statsrådet.

8 §

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Bostadsfonden skall kontrollera att de allmänna villkor om vilka stadgas i 3 § är uppfyllda när lån godkänns.

9 §

Staten svarar för en kreditanstalts slutliga förluster av kapital och ränta på räntestödslån som beviljats för byggande, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till de delar de medel som fås av säkerheten inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet. Statens ansvar gäller obetalda amorteringar och räntebetalningar som förfallit under den

begränsningstid som avses i 10 § samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills kreditanstaltens fordringar har betalats.

Ett räntestödslån som beviljats för byggande skall ha en av statens bostadsfond godkänd säkerhet, för vilken inteckningssäkerheten går före andra lån, eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet som ger lika god garanti, om inte låntagaren är en kommun eller en samkommun.

10 §

En bostad för vars anskaffning, byggande eller grundreparation räntestödslån har beviljats skall användas som hyresbostad. Denna förpliktelse upphör efter 10 år räknat från lyftandet av räntestödslånets första post (användningsbegränsningstid), om betalningstiden för räntegottgörelsen med stöd av i 7 § avsett statsrådets beslut är högst 10 år. I annat fall upphör denna förpliktelse efter 20 år räknat från nämnda tidpunkt.

Statsrådet kan vid behov utfärda närmare bestämmelser om grunderna för valet av boende till en bostad som berörs av en användningsbegränsningstid på 20 år.

12 §

Har den som erhållit räntestödslån använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han använt bostaden i strid med stadgandena i 10 § eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan statskontoret inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då bostaden eller äganderätten till aktier som berättigar till besittning av den överlåts mot vederlag till någon annan än en ägare som nämns i 2 § 1 mom. 1—6 punkten innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, kan statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till staten återbetala den räntegottgörelse som staten har betalt för lånet.

13 §

Statens bostadsfond, statskontoret, kommunen och kreditanstalten skall övervaka att lånemedlen används för det ändamål som

bestämdes då lånet godkändes som räntestödslån. Kommunen skall också övervaka att de användningsbegränsningar och grunder för valet av boende som avses i 10 § iakttas.

Kreditanstalten och den som erhållit räntestödslån är skyldiga att lämna statens bostadsfond, statskontoret och behörig myndighet i kommunen de uppgifter som behövs för fastställandet av huruvida räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och i enlighet med denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser samt huruvida lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

15 §

I statskontorets beslut enligt 12 § får ändring

sökas hos länsrätten genom besvär i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50). Ändring i statens bostadsfonds och länsrättens beslut får inte sökas genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 199 .

På räntestödslån som godkänts innan denna lag träder i kraft tillämpas dock fortfarande stadgandena i 6 och 7 §§, 9 § 1 mom. och 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån sådana de lyder när denna lag träder i kraft.

Stadgandet i 3 § 1 mom. om konkurrensförfarandet skall tillämpas först ett år efter denna lags ikraftträdande.

2.

Lag

om räntestöd för ägarbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

Tillämpningsområde

Av statens medel kan betalas räntestöd för ägarbostadslån som beviljas av depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner (lånebeviljare) och som i denna lag benämns räntestödslån.

Denna lag gäller inte ägarbostäder för vilka lån eller räntestöd enligt landsbygdsnäringslagen (1295/90) eller någon annan lag kan beviljas av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond.

Räntestöd betalas inte med stöd av denna lag, om låntagaren för samma ändamål betalas räntestöd med stöd av någon annan lag eller om han för samma ändamål har beviljats lån av statens bostadsfonds eller andra statliga medel. Räntestöd kan dock betalas om det lån som avses ovan har återbetalts.

2 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Ägarbostadslån kan godkännas som ränte-

stödslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Miljöministeriet kan inom ramen för dem på förslag av statens bostadsfond godkänna de kommunvisa fullmakter att godkänna lån som behövs. Kommunen utser de objekt för vilka fullmakten att godkänna lån kan användas när de allmänna villkoren är uppfyllda.

Räntestöd enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

3 §

Räntestödslån

Som räntestödslån kan godkännas ägarbostadslån som beviljats privatpersoner och som är avsedda för

1) nybyggnad av ett egnahemshus (*räntestödslån för egnahem*),

2) anskaffning av ett egnahemshus (*räntestödslån för anskaffning av egnahemshus*),

3) anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som är under byggnad eller nyligen har färdigställts och som av statens bostadsfond har godkänts för aravalån i enlighet med 8 § aravalagen (/) (*räntestödslån för bostadsaktier*),

4) anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett befintligt bostadsaktiebolagshus (*räntestödslån för anskaffning av bostadsaktier*), eller

5) ombyggnad av ett egnahemshus (*räntestödslån för ombyggnad av egnahemshus*).

Anskaffningen av en byggnad eller en bostadslägenhet räknas som nybyggnad, om det har förflutit högst ett år eller av särskilda skäl två år från det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att byggnaden får tas i bruk.

Med ombyggnad avses åtgärder genom vilka

1) utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller bostadsbyggnad eller deras gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i fråga om en ny bostad eller till den ursprungliga nivån, eller

2) befintliga lokaliteter ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaliteter.

4 §

Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån

Ägarbostadslån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet bestämmer vid behov närmare om grunderna för godkännande av lån som räntestödslån.

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

Ägarbostadslån kan godkännas som räntestödslån för anskaffning av ett egnahemshus eller av bostadsaktier endast förutsatt att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvär-

va bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

5 §

Räntestödslånets storlek

Räntestödslån för egnahem och räntestödslån för bostadsaktier uppgår till högst 80 procent av de godkända byggnadskostnaderna för objektet samt av de skäliga kostnaderna för anskaffning och kommunalteknisk iståndsättning av tomten.

Räntestödslån för anskaffning av egnahemshus och räntestödslån för anskaffning av bostadsaktier uppgår till högst 80 procent av det godkända anskaffningspriset för objektet.

Räntestödslån för ombyggnad av egnahemshus uppgår till högst 80 procent av de godkända kostnaderna för ombyggnaden.

Statsrådet kan fastställa det maximala beloppet av räntestödslån för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett egnahemshus eller en bostadslägenhet samt de godtagbara maximikostnaderna och -prisen för bostäder och tomter inom olika områden.

6 §

Villkor för räntestödslån

Statsrådet beslutar om minimilånetiden för räntestödslån. Den ränta som lånebeviljaren uppbär får vara högst lika stor som den ränta som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på lån som beviljas för liknande ändamål.

7 §

Räntestöd

Räntestöd betalas för högst 15 låneår. Närmare bestämmelser om betalningstiden för räntestödet och om beloppet av räntestödet utfärdas av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren befullmäktigat.

8 §

Godkännande av ägarbostadslån som räntestödslån

Myndigheten i den kommun där det objekt som stöds är beläget avgör huruvida låntagaren

uppfyller de villkor som nämns i 4 § och beslutet om lånet skall godkännas som räntestödslån.

Utöver vad som stadgas ovan är villkoret för att räntestödslån för egnahem och räntestödslån för ombyggnad av egnahemshus skall godkännas att kommunen har godkänt byggnads- eller ombyggnadsplanerna och byggnads- eller ombyggnadskostnaderna för egnahemshuset.

9 §

Betalning av räntestöd i vissa situationer

Om aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller ett egnahemshus överläts eller övergår till en ny ägare på något annat sätt än med stöd av giftorätt eller arvsrätt, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag bostaden överläts.

Om låntagaren använder räntestödslånet på nytt för att finansiera anskaffningen av en egen bostad, kan räntestödet utan hinder av 1 mom. fortfarande betalas.

10 §

Räntestödets upphörande

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag lånet återbetalas.

11 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om låntagaren har använt räntestödslånet för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan statskontoret inställa betalningen av räntestödet. Låntagaren kan då förpliktas att till staten betala högst fem gånger det räntestöd som betalats för lånet.

12 §

Tillsyn

Kommunen och statskontoret skall övervaka att användningen av lånemedlen samt räntestödet överensstämmer med denna lag.

Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna kommunen och statskontoret de uppgifter som behövs för fastställandet av huruvida

räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och i enlighet med denna lag och med stöd av den utfärdade stadganden och bestämmelser samt huruvida lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

13 §

Delgivning av beslut

Statens bostadsfonds beslut får delges per post. Delfäendet anses därvid, om inte något annat visas, ha skett den sjunde dagen från det beslutet postades under den uppgivna postadressen. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/66) iakttas.

14 §

Ändringsökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som kommunen har fattat i ett ärende som avses i denna lag, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet och, i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I beslut med anledning av rättelseyrkande och i statskontorets beslut enligt 11 § får ändring sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringsökande i förvaltningsärenden (154/50).

I beslut som länsrätten har fattat på basis av denna lag eller stadganden som utfärdats med stöd av den får ändring inte sökas genom besvär.

15 §

Närmare stadganden

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov genom förordning.

16 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

3.

Lag om räntestöd för bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

Tillämpningsområde

Av statens medel kan betalas räntestöd för lån som depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner (lånebeviljare) beviljar för bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/90). Lånen benämns i denna lag räntestödslån.

Räntestöd betalas inte med stöd av denna lag, om låntagaren för samma ändamål betalas räntestöd med stöd av någon annan lag eller om han för samma ändamål har beviljats lån av statens bostadsfonds eller andra statliga medel. Räntestöd kan dock betalas om det lån som avses ovan har återbetalts.

2 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan användas för de objekt som kommunen har förordat när de allmänna villkoren är uppfyllda.

Räntestöd enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

3 §

Räntestödslån

Räntestödslån kan beviljas för

1) nybyggnad av ett bostadsrättshus (*byggnadslån för bostadsrättshus*),

2) anskaffning av ett bostadsrättshus (*anskaffningslån för bostadsrättshus*),

3) ombyggnad av ett bostadsrättshus (*ombyggnadslån för bostadsrättshus*).

Anskaffningen av ett hus räknas som nybyggnad, om det har förflutit högst ett år eller av särskilda skäl två år från det att byggnads-

tillsynsmyndigheten har godkänt att byggnaden får tas i bruk.

Med ombyggnad avses åtgärder genom vilka

1) utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller bostadsbyggnad eller deras gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i fråga om en ny bostad eller till den ursprungliga nivån, eller

2) befintliga lokaliteter ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaliteter.

4 §

Räntestödslåntagare

Räntestödslån kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,

2) samfund som statens bostadsfond angett med stöd av 22 § 2 punkten aravalagen (/) eller som statsrådet tidigare har angett med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion och som hyr ut eller producerar och upprätthåller bostäder på sociala grunder, samt

3) aktiebolag som de facto ägs av något eller några av de samfund som nämns i 1 eller 2 punkten.

5 §

Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån

De bostäder för vilka räntestödslån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

Anskaffningslån för bostadsrätthuset kan beviljas endast förutsatt att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvärva huset än att bygga ett motsvarande nytt hus.

6 §

Räntestödslånets storlek

Byggnadslån för bostadsrätthuset uppgår till högst 85 procent av de godkända byggnadskostnaderna för objektet samt av de skäligen kostnaderna för anskaffning och kommunal-teknisk istandsättning av tomten.

Anskaffningslån för bostadsrätthuset uppgår till högst 85 procent av det godkända anskaffningspriset för objektet.

Ombyggnadslån för bostadsrätthuset uppgår till högst 85 procent av de godkända kostnaderna för ombyggnaden. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett bostadsrätthuset eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett bostadsrätthuset eller en bostadslägenhet.

Statsrådet kan fastställa de godtagbara maximikostnaderna och -prisen för tomter samt maximibeloppet av ombyggnadslån för bostadsrätthuset.

7 §

Villkor för räntestöd

Den ränta som lånebeviljaren uppbär får vara högst lika stor som den ränta som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på lån som beviljas för liknande ändamål.

8 §

Räntestöd

Räntestöd betalas för högst 20 låneår. Närmare bestämmelser om beloppet av räntestödet och om betalningstiden för räntestödet samt om minimilånetiden och de allmänna villkoren för räntestödslån utfärdas av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren befullmäktigat.

9 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

Statens bostadsfond beslutar om ett lån skall

godkännas som räntestödslån. Bostadsfonden skall kontrollera att de allmänna villkor om vilka stadgas i 5 § är uppfyllda när lånet godkänns.

10 §

Statens fyllnadsborgen

Staten svarar för en lånebeviljares slutliga förluster av kapital och ränta på byggnadslån för bostadsrätthuset, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till de delar de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet. Statens ansvar gäller

1) sådana obetalda amorteringar och räntor som har förfallit under 20 år räknat från lyftandet av räntestödslånets första post, samt

2) dröjsmålsräntor på de poster som avses i 1 punkten tills lånebeviljarens fordringar betalats.

11 §

Begränsningar i anslutning till räntestödslån

Om begränsningar gällande ändringar i användningen och överlåtelsen av ett hus för vilket räntestödslån beviljats samt i aktierna i ett bolag som äger ett bostadsrätthuset eller i ägarens samfundsform stadgas i lagen om bostadsrättsbostäder. Anteckningar om begränsningarna skall göras i lagfarts- och in-teckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieförteckningen.

12 §

Räntestödets upphörande

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag lånet återbetalas. Efter att ett hus överlåtits kan räntestöd betalas endast om husets nya ägare är ett samfund som avses i 4 § och som åtar sig att ansvara för räntestödslånet.

13 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om låntagaren har använt räntestödslånet för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar

på godkännandet av lånet, kan statskontoret inställa betalningen av räntestödet. Låntagaren kan då förpliktas att till staten återbetala det räntestöd som betalats för lånet. På räntestöd som skall återbetalas skall låntagaren dessutom betala en årlig ränta på fyra procent över Finlands Banks grundränta räknat från betalningsdagen för envar post av räntestödet, dock minst tio procent av det räntestöd som skall återbetalas. På det belopp och den ränta som skall återbetalas skall betalas en årlig dröjsmålsränta på 16 procent räknat från förfalldagen.

14 §

Tillsyn

Statens bostadsfond, statskontoret, kommunen och lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen samt räntestödet överensstämmer med denna lag.

Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna bostadsfonden, statskontoret och kommunen de uppgifter som behövs för fastställandet av huruvida räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och i enlighet med denna

lag och med stöd av den utfärdade stadganden och bestämmelser samt huruvida lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

15 §

Ändringssökande

I statskontorets beslut enligt 11 § får ändring sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50).

I beslut som fattats av bostadsfonden och länsrätten får ändring inte sökas genom besvär.

16 §

Närmare stadganden

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov genom förordning.

17 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

4.

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 1 § 1 mom., 3 § 1 mom., 45 § 1 mom. och 47 § 1 mom. lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/90) som följer:

1 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en enskild överlåten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus, för vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion eller för vilken lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (/) eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshus (/) (*bostadsrättshus*). Bostadsrätten grun-

das genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund

för det aravalånebelopp som fastställs enligt aravalagen eller det räntestödsbelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion, aravalagen eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlåtas till kommunen eller till en mottagare som kommunen har godkänt, som kunde beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlåtas till en annan av kommunen godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

Helsingfors den 11 oktober 1993

Republikens President
MAUNO KOIVISTO

Minister *Pirjo Rusanen*

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs 14 § lagen av den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) och ändras 1 § 1 mom., i 2 § 1 mom. det inledande stycket samt 1 och 2 punkten, 3 § 1 mom., 4, 6 och 7 §§, 8 § 1 mom., 9 § 1 och 3 mom., 10 §, 12 § 1 mom. samt 13 och 15 §§,

av dessa lagrum 1 § 1 mom., 2 § 1 mom. 1 och 2 punkten, 3 § 1 mom. och 7 § sådana de lyder i lag av den 18 januari 1985 (62/85), 4 och 6 §§ sådana de lyder i lag av den 20 december 1991 (1657/91), 9 § 1 och 3 mom. sådana de lyder i lag av den 23 december 1992 (1483/92) samt 10 § och 12 § 1 mom. sådana de lyder i lag av den 20 juli 1992 (661/92), samt

fogas till 2 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., som följer:

Gällande lydelse

1 §

Av offentlig tillsyn underkastade kreditanstalters eller av kommuners medel kan för finansiering av anskaffande, byggande eller grundreparation av hyresbostad beviljas lån, för vilka staten betalar räntegottgörelse till långivaren. Dessa lån benämns i denna lag räntestödslån.

2 §

Räntestödslån kan beviljas

- 1) kommuner eller kommunalförbund,
- 2) samfund som utsetts av statsrådet med stöd av 6 § 1 mom. 1 punkten lagen om bostadsproduktion och som hyr ut bostäder på sociala grunder,

3 §

En förutsättning för att räntestödslån skall

Föreslagen lydelse

1 §

Av statens medel kan betalas räntegottgörelse för lån som depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner beviljar för anskaffning, byggande och grundreparation av hyresbostäder. Dessa lån benämns i denna lag räntestödslån.

2 §

Räntestödslån för byggande eller anskaffning av en hyresbostad kan beviljas, om inte annat framgår av 2 mom.

- 1) kommuner och samkommuner,
- 2) samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (/) och som hyr ut bostäder på sociala grunder,

3 §

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara

Gällande lydelse

kunna godkännas är att hyresbostaden uppfyller kraven på en skälig boendestandard eller genom grundreparationsåtgärder kan sättas i dylikt skick och att hyresbostaden, med beaktande av eventuella grundreparationsåtgärder, är skälig i fråga om anskaffnings-, byggnads- eller grundreparationskostnaderna.

4 §

Räntestödslånet utgör högst 90 procent av de godkända anskaffnings-, byggnads- eller grundreparationskostnaderna för hyresbostaden. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffandet av tomten.

6 §

I samband med statsbudgeten fastställs beloppet av räntegottgörelsen och maximibeloppet av de räntestödslån som årligen godkänns.

7 §

Miljöministeriet beslutar om de allmänna villkoren för räntestödslån.

8 §

Bostadsstyrelsen beslutar om godkännande av lån såsom räntestödslån.

9 §

Staten svarar under den i 10 § avsedda begränsningstiden för en kreditanstalts slutliga

Föreslagen lydelse

ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för byggnaden, anskaffningen eller grundreparationen samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och grundreparation skall basera sig på konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas i detta moment.

4 §

Räntestödslånet *uppgår till* högst 90 procent av de godkända anskaffnings-, byggnads- eller grundreparationskostnaderna för hyresbostaden. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffandet av tomten. *Statsrådet kan utfärda närmare bestämmelser om storleken av låneandelen.*

6 §

Lån kan godkännas som räntestödslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och övriga grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan användas för de objekt som kommunen har förordat när de allmänna villkoren är uppfyllda.

Räntestöd enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

7 §

Räntegottgörelse betalas för högst 20 låneår. Närmare bestämmelser om beloppet av räntestödet och om betalningstiden för räntestödet samt om minimilånetiden och de allmänna villkoren för räntestödslån utfärdas av statsrådet.

8 §

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Bostadsfonden skall kontrollera att de allmänna villkor om vilka stadgas i 3 § är uppfyllda när lån godkänns.

9 §

Staten svarar för en kreditanstalts slutliga förluster av kapital och ränta på räntestödslån

Gällande lydelse

förluster av kapital och ränta *samt dröjsmålsränta* på räntestödslån som beviljats för byggande, om 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.

För räntestödslånet skall *när det lyfts* finnas en av bostadsstyrelsen godkänd säkerhet, för vilken intecknings säkerheten går före andra lån, eller en annan av bostadsstyrelsen godkänd säkerhet som ger lika god garanti, om inte låntagaren är en kommun eller ett kommunalförbund.

10 §

En bostad för vars anskaffning, byggande eller grundreparation räntestödslån har beviljats skall användas som hyresbostad i minst 10 år räknat från utbetalningen av räntegottgörelsens första post.

12 §

Har den som fått räntestödslån använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han använt bostaden i strid med 10 § eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan bostadsstyrelsen inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då bostaden eller äganderätten till aktier som berättigar till besittning av den överlåts mot vederlag till någon annan än en ägare som nämns i 2 § 1 mom. 1—6 punkten innan den i 10 § stadgade tiden har löpt ut, kan bostadsstyrelsen förplikta låntagaren att helt eller delvis till staten åter-

Föreslagen lydelse

som beviljats för byggande, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till *de delar* de medel som fås av *säkerheten* inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet. *Statens ansvar gäller obetalda amorteringar och räntebetalningar som förfallit under den begränsningstid som avses i 10 § samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills kreditanstaltens fordringar har betalats.*

Ett räntestödslån som beviljats för byggande skall ha en av statens bostadsfond godkänd säkerhet, för vilken intecknings säkerheten går före andra lån, eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet som ger lika god garanti, om inte låntagaren är en kommun eller en samkommun.

10 §

En bostad för vars anskaffning, byggande eller grundreparation räntestödslån har beviljats skall användas som hyresbostad. *Denna förpliktelse upphör efter 10 år räknat från lyftandet av räntestödslånets första post (användningsbegränsningstid), om betalningstiden för räntegottgörelsen med stöd av i 7 § avsett statsrådets beslut är högst 10 år. I annat fall upphör denna förpliktelse efter 20 år räknat från nämnda tidpunkt.*

Statsrådet kan vid behov utfärda närmare bestämmelser om grunderna för valet av boende till en bostad som berörs av en användningsbegränsningstid på 20 år.

12 §

Har den som erhållit räntestödslån använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han använt bostaden i strid med *stadgandena* i 10 § eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan *statskontoret* inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då bostaden eller äganderätten till aktier som berättigar till besittning av den överlåts mot vederlag till någon annan än en ägare som nämns i 2 § 1 mom. 1—6 punkten innan *användningsbegränsningstiden* har löpt ut, kan *statskontoret* förplikta låntagaren att helt eller delvis till

Gällande lydelse

betala den räntegottgörelse som staten har utbetalt för lånet.

13 §

Bostadsstyrelsen, kommun och kreditanstalt skall övervaka att lånemedlen används för det ändamål som bestämdes då lånet godkändes såsom räntestödslån.

Kreditanstalt och den som erhållit räntestödslån är skyldiga att lämna bostadsstyrelsen och vederbörande myndighet i kommunen de uppgifter som behövs för fastställandet av huruvida räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och i enlighet med denna lag och med stöd av den givna bestämmelse samt huruvida lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

14 §

Statsrådet fastställer årligen en dispositionsplan för de räntestödslån som kan godkännas.

15 §

Med undantag av ovan i 12 § avsett beslut får i beslut, som bostadsstyrelsen utfärdat på basen av denna lag och med stöd av den givna stadganden och bestämmelser, ändring inte sökas genom besvär.

Föreslagen lydelse

staten återbetala den räntegottgörelse som staten har betalt för lånet.

13 §

Statens bostadsfond, statskontoret, kommunen och kreditanstalten skall övervaka att lånemedlen används för det ändamål som bestämdes då lånet godkändes som räntestödslån. Kommunen skall också övervaka att de användningsbegränsningar och grunder för valet av boende som avses i 10 § iakttas.

Kreditanstalten och den som erhållit räntestödslån är skyldiga att lämna *statens bostadsfond, statskontoret och behörig* myndighet i kommunen de uppgifter som behövs för fastställandet av huruvida räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och i enlighet med denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser samt huruvida lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

14 §

(upphävs)

15 §

I statskontorets beslut enligt 12 § får ändring sökas hos länsrätten genom besvär i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50). Ändring i statens bostadsfonds och länsrättens beslut får inte sökas genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 199 .

På räntestödslån som godkänts innan denna lag träder i kraft tillämpas dock fortfarande stadgandena i 6 och 7 §§, 9 § 1 mom. och 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån sådana de lyder när denna lag träder i kraft.

Stadgandet i 3 § 1 mom. om konkurrensförfarandet skall tillämpas först ett år efter denna lags ikraftträdande.

4.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut ändras 1 § 1 mom., 3 § 1 mom., 45 § 1 mom. och 47 § 1 mom. lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/90) som följer:

Gällande lydelse

1 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en fysisk person överlättn rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus (*bostadsrättshus*), hör vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion. Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det bostadslånebelopp som fastställs enligt lagen om bostadsproduktion samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

Föreslagen lydelse

1 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en *enskild* överlättn rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus, för vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion *eller för vilken lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (/) eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshus (/)* (*bostadsrättshus*). Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det *aravalåne*belopp som fastställs enligt *aravalagen eller det räntestödsbelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för bostadsrätts-huslån* samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion, *aravalagen eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån* skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

Gällande lydelse

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlätas till kommunen eller till en mottagare som kommunen har godkänt och som uppfyller de villkor som bostadsstyrelsen fastställer. Annan överlåtelse är ogiltig.

Föreslagen lydelse

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlätas till kommunen eller till en mottagare som kommunen har godkänt, *som kunde beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlätas till en annan av kommunen godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier.* Annan överlåtelse är ogiltig.

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.