

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om vissa fall av temporär ändring av lånevillkoren för aravalån

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en ny lag om vissa fall av temporär ändring av lånevillkoren för aravalån.

Det nya system som föreslås i propositionen kompletterar de nuvarande stödformerna för aravahyreshus och bostadsrättshus som befinner sig i ekonomiska svårigheter. Genom den föreslagna lagen kan man snabbt och effektivt förbättra den ekonomiska situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrätthussamfund som befinner sig i stora ekonomiska svårigheter. Avsikten är att stöda enstaka samfund som befinner sig i den allra svåraste ekonomiska situationen.

Med stöd av den föreslagna lagen kan man temporärt ändra villkoren för statliga bostadslån då man konstaterar att hussamfundet inte med fastighetsbidraget kan klara av de nuvarande lånevillkoren. Statskontoret kan förlänga lånetiden och sänka räntan. När det gäller annuitetslån kan man utöver en sänkning av räntan temporärt avstå från den årliga justeringen av annuiteten.

Avsikten är att den föreslagna lagen skall träda i kraft i början av 2003 genast efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

De nuvarande stödformerna för hyreshus som befinner sig i ekonomiska svårigheter är understöd för sanering av ekonomin, frivillig skuldsanering och befrielse från dröjsmålsränta. Dessutom kan ekonomiska svårigheter förebyggas genom en sänkning av annuiteten. Av de till buds stående stödformerna har understödet för sanering av ekonomin och den frivilliga skuldsaneringen störst effekt. Statskontoret fattar beslut om de nämnda stödformerna på basis av hyreshusbolagets ansökan. Vid frivillig skuldsanering deltar Statskontoret dock i godkännandet av skuldsaneringen i egenskap av en borgenär.

1.1. Saneringsunderstöd

För hyreshus med ekonomiska svårigheter kan understöd för sanering av ekonomin beviljas med stöd av lagen om vissa

understöd som betalas ur Statens bostadsfond (657/2000) och statsrådets förordning om understöd för sanering av ekonomin i hyreshus (743/2000). I förordningen fastställs grunderna för beviljandet av understöd. Understöd kan beviljas aravahyreshus som beviljats statligt bostadslån för uppförande, ombyggnad eller renovering av hyreshus.

Ett hyreshus kan enligt nämnda förordning anses befinna sig i stora ekonomiska svårigheter om det inte under de två föregående åren har kunnat täcka de godtagbara årliga kapital- och underhållsutgifterna med hyrorna. Ett villkor för att understöd skall beviljas är att ägaren till fullt belopp har skött sitt egna ekonomiska och övriga ansvar för att på lång sikt sanera hyreshusets ekonomi.

Ett villkor för att understöd skall beviljas är också att det finns en godtagbar plan för sanering av hyreshusets ekonomi inom en skäligen tid. Hyreshusets ägare skall delta i

saneringen med en egen insats. De satsningar som ägaren gör i syfte att sanera hyreshusets ekonomi skall i regel vara lika stora som det saneringsunderstöd som staten beviljar.

Ett villkor för att understöd skall beviljas är dessutom att ägaren inte bär upp ränta för de egna medlen under en tid om minst fem år.

Saneringsunderstöd beviljas hus som i och med understödet och ägarens egen insats kan antas klara av de ekonomiska svårigheterna inom en skälig tid och få sin ekonomi i balans. Om de problem som orsakat de ekonomiska svårigheterna ser ut att fortsätta beviljas i regel inte något understöd. I dessa fall kan skuldsanering utnyttjas för att sanera hyreshussamfundets ekonomi.

1.2. Frivillig skuldsanering

Statskontoret kan i egenskap av en part delta i godkännandet av en frivillig skuldsanering för hyreshus som har ekonomiska svårigheter. Skuldsaneringen baserar sig på 97 § lagen om företagssanering (47/1993), enligt vilken en offentligrättslig fordringsägare utan hinder av någon annan lag får samtycka till skuldreglering enligt lagen i fråga eller till frivilliga skuldarrangemang som till sitt innehåll motsvarar principerna i lagen i fråga.

Utgångspunkten för skuldsaneringen är att hyreshussamfundet får sin ekonomi i balans med hjälp av saneringsförfarandet. En förutsättning är också att ekonomin inte kan saneras på något annat sätt, t.ex. med hjälp av saneringsunderstöd.

För att bedöma behovet av skuldsanering utreds hyreshusets ekonomiska situation och orsakerna till svårigheterna. Vid skuldsaneringen ingås ett avtal som omfattar hyreshusägarens egna åtgärder och andra gäldenärens tillmötesgående i samma förhållande som de lån som staten beviljat läggs om.

Hyreshusägarens åtgärder kan vara t.ex. att ägaren skall avstå från räntor för de egna medlen under saneringstiden. Om ägaren har gett bolaget andra lån än sådana som varit avsedda för täckande av egna medel kan man förutsätta att indrivningen av lånet i fråga helt slopas eller att räntan på lånet sänks. Dessutom kan det behövas en höjning av aktiekapitalet, ägarens understöd eller kapitallån eller en garanti för användningsgraden ifall hyresinkomsterna blir lägre än vad det utgicks från vid

saneringsförfarandet.

Vid saneringen behövs också ändringar i villkoren för lån från penninginrättningar. Lånen i en penninginrättning är i regel sådana lån för vilka staten svarar med stöd av 13 a § lagen om bostadsproduktion (247/1966) om de inte kan indrivnas på exekutiv väg.

Sådana åtgärder som vid skuldsaneringen inverkar på lånevillkoren för statliga lån är sänkning av räntan och förlängning av lånetiden. När det gäller annuitetslånen kan man bli tvungen att lösa upp annuitetssystemet och ändra lånevillkoren till vanliga amorteringar och räntor. I samband med saneringen utreds också behovet av saneringsunderstöd.

1.3. Befrielse från dröjsmålsränta

Befrielse från dröjsmålsränta på aravalån baserar sig på 50 § 2 mom. aravaförordningen (1587/1993). Enligt detta moment kan Statskontoret när det gäller ett lån som Statens bostadsfond beviljat och kommunen när det gäller ett lån som kommunen beviljat av särskilda skäl bevilja låntagaren lättnader vid betalningen av dröjsmålsräntan.

Om hyreshussamfundet har tillfälliga problem som har lett till förseningar i betalningen av aravalånet kan en befrielse från dröjsmålsräntan komma i fråga. Om de problem som orsakar betalningssvårigheterna är tillfälliga kan man komma överens om en tidtabell för betalningen av de försenade lånebetalningarna. Om betalningstidtabellen håller och de försenade lånebetalningarna betalats kan Statskontoret ge befrielse från de dröjsmålsräntor som uppkommit.

När låntagaren ansöker om befrielse skall han göra upp en plan för hur ekonomiska svårigheter skall undvikas i framtiden.

Befrielsen från dröjsmålsränta är en åtgärd av engångsnatur. Den hänför sig nästan alltid till frivillig skuldsanering.

1.4. Nedsättning av annuiteten

Nedsättningen av annuiteten baserar sig på 34 § aravaförordningen (ändringarna i 403/1998 och 595/2000) samt på 5 § lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990). En förutsättning för en nedsättning av annuiteten är att hyran överskrider den maximihyresnivå som

godkänns för bostadsbidrag. Annuiteten kan nedsättas högst så mycket att den maximihyresnivå som godkänns för bostadsbidrag uppnås, i regel dock till högst hälften av annuiteten. Lånetiden får till följd av nedsättningen inte bli längre än den maximala lånetiden på 45 år.

Nedsättningen av annuiteten förutsätter dessutom att hyreshusets ägare har fusionerat sina hyreshus antingen till ett enda bolag eller, om det finns grundad anledning till det, till andra ändamålsenliga enheter. Ägaren skall också jämna ut hyrorna i husen eller vidta andra åtgärder genom vilka hyresnivån kan göras skäligare.

Hyreshus som inte omfattas av annuitetssystemet kan på de villkor som bestäms i lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån på ansökan övergå till detta system. I samband med övergången nedsätts annuiteten i enlighet med ovan nämnda principer om hyran överskrider den maximihyresnivå som godkänns för bostadsbidrag. Några åtgärder av ägaren förutsätts dock inte i denna situation.

Genom nedsättning av annuiteten kan man förebygga ekonomiska svårigheter i hyreshus.

1.5. Bedömning av nuläget

Andelen förfallna obetalda räntor och amorteringar på lån som staten beviljat hyreshus ökade från utgången av 2000 till utgången av 2001 med ca 9 % eller ca 300 000 euro. Betalningsdröjsmålen bestod nästan enbart av dröjsmål beträffande räntorna. Dessa ökade med ungefär 38 % eller ca 650 000 euro. Förändringen i fråga om betalningsdröjsmål har följt samma mönster även i år.

Ökningen i dröjsmålen beträffande räntorna gäller lån för byggande av aravahyreshus som beviljats på 1980- och 1990-talet samt ombyggnadslån som beviljats på 1990-talet. De lån som beviljats på 1990-talet är i regel annuitetslån och på dem betalas ännu enbart ränta. Lånekapitalet på dessa är högt redan från början.

I vissa fall kan det gängse värdet på hyreshusen vara lägre än det lånekapital som återstår. Även hyresnivån kan vara så låg att låneförpliktelse inte kan skötas trots att det inte finns några tomma bostäder.

Det fanns tomma bostäder ca 4 200 vid utgången av 2001. Antalet håller också på att

öka. På områden med minskande befolkning blir dessutom ägarbostäder lediga och dessa kan hyras ut billigare än aravahyresbostäder.

Även bostadsrättshussamfundens ekonomiska svårigheter håller på att öka. Hittills har dock enbart några bostadsrättshussamfund fått stora ekonomiska svårigheter.

Bostadsrättsbostädernas bruksvederlag kan vara höga i synnerhet när det gäller stora bostäder. Detta kan medföra att bostadsrättsbostäder står tomma, vilket talar för ytterligare ekonomiska svårigheter.

Av de nuvarande stödformerna är saneringsunderstödet avsett för sådana situationer då huset har tillfälliga svårigheter som har resulterat i ett underskott. Om orsaken till svårigheterna i stort sett har undanröjts täcks underskottet med understöd och ägarens tillmötesgående.

Om saneringsunderstödet inte räcker till för att sköta problemen kan frivillig skuldsanering utnyttjas. Även vid skuldsanering behövs ofta understöd som en del av åtgärderna för att sanera ekonomin. Skuldsanering är även i de flesta svåra fall ett effektivt och fungerande medel, men samtidigt alltför långsamt till följd av den stora arbetsinsats som krävs. Därför är det inte möjligt att genom skuldsanering sköta ett stort antal problemfall. Den långa tid som behövs för godkännande av skuldsanering innebär också att de ekonomiska svårigheterna ökar. Hittills har Statskontoret godkänt i medeltal nio frivilliga skuldsaneringar per år.

Dessutom har regeringen den 17 september 2002 överlåtit en proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (RP 154/2002 rd). I propositionen föreslås att vid rivning av ett hyreshus som befinner sig i ett område med minskande befolkning och som råkat i betydande ekonomiska svårigheter på grund av att bostäderna under en längre tid stått tomma och beräknas förbli stående tomma för gott, skall 50 procent av det återstående statliga bostadslånets kapital kunna anses som förlust för staten. Rivning av ett hus och den partiella låneeftergift som hänför sig därtill är sistahandsåtgärder för att sanera ekonomin i ett hyreshussamfund.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Regeringens finanspolitiska ministerutskott förutsatte i sitt principbeslut av den 12 mars 2002 att det skall utredas hur villkoren för aravalån kan ändra för låntagare som har eller som hotas av ekonomiska svårigheter på ett sätt som är snabbare och enklare än skuldsaneringsförfarandet. En förutsättning för att lånevillkoren skall kunna ändras skall vara att ägaren vidtar egna åtgärder för att sanera sin ekonomi.

I propositionen föreslås ett system som i jämförelse med skuldsaneringsförfarandet gör det enklare och snabbare att ingripa i ekonomiska problem i sådana situationer där det nuvarande saneringsunderstödet inte är tillräckligt. Om de nuvarande programmen för avkortning på lånen enligt lånevillkoren ger upphov till nytt underskott kan man inte lösa problemen enbart med understöd. I denna proposition föreslås därför att man i dylika situationer använder ett system där man flexibelt och snabbt kan ändra villkoren för aravalån temporärt.

Avsikten med ändringen av lånevillkoren för aravalån är att förbättra samfundets ekonomiska situation och säkerställa samfundets livsduglighet. Avsikten är därmed att understöd skall beviljas endast enstaka samfund som befinner sig i den allra svåraste ekonomiska situationen. Systemet är dessutom nödvändigt i syfte att minimera aravahyresförluster och de kreditförluster som dessa orsakar staten samt i syfte att trygga statens fordringar.

I samband med ändringen av lånevillkoren förutsätts inte några ändringar i villkoren för de primärlån som kreditinstituten beviljat eftersom avsikten med propositionen är att på ett enklare sätt än genom saneringsförfarande förbättra samfundets ekonomiska situation. Det är svårt att få kreditinstituten att ändra sina lånevillkor eftersom staten i sista hand är svarar för lånen i fråga med stöd av 13 a § lagen om bostadsproduktion.

Inom ramen för det nya systemet kan villkoren för aravalån som upptagits av aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund som befinner sig i stora ekonomiska svårigheter temporärt läggas om då Statskontoret konstaterar att samfundets fastighetsbidrag enligt bokslutet inte räcker till för att sköta skulderna enligt nuvarande lånevillkor.

En förutsättning för att lånevillkoren skall kunna ändras är att samfundet har ett underskott för de två föregående åren och att

de faktorer som orsakar underskottet är godtagbara. Därtill skall det bedömas att de ekonomiska svårigheterna fortgår om inte lånevillkoren ändras.

Att bostäderna står tomma räknas som en godtagbar orsak till underskott. Underskott kan också uppkomma då de godtagbara kapital- och skötselkostnaderna är höga och man kan påvisa att hyran eller bruksvederlaget enligt självkostnadsprincipen är högre än hyresnivån i området. Härvid räcker de hyror eller bruksvederlag som uppburits inte till för att täcka utgifterna och en höjning av hyrorna eller bruksvederlagen skulle leda till att bostäder i allt högre grad blir tomma.

När lånevillkoren ändras omfördelas amorteringarna på aravalån med fasta villkor på ett nytt sätt genom en förlängning av lånetiden med högst tio år. Om en förlängning av lånetiden inte är tillräckligt skall dessutom den ränta som skall betalas sänkas temporärt.

När det gäller annuitetslån kan den årliga justeringen av annuiteten temporärt slopas för högst tio år. Även räntan sänks. Räntan sänks så att den blir lägre än annuiteten. Därmed blir det möjligt att avkorta på lånekapitalet.

Det krävs också åtgärder av hussamfundets ägare. Dessa är temporärt avstående från uppbärande av ränta för de egna medlen och uppgörande av en saneringsplan för hur huset åter skall bli livsdugligt.

Vid ändringen av lånevillkoren tillämpas samma villkor som vid saneringsunderstöd. Därmed kan båda användas samtidigt. När orsakerna till underskottet verkar fortgå kan samfundet beviljas saneringsunderstöd samtidigt som lånevillkoren för aravalånen ändras. Genom saneringsunderstödet täcks redan befintliga underskott och genom ändringen av lånevillkoren kan man säkerställa att det med samfundets fastighetsbidrag är möjligt att i fortsättningen sköta kostnaderna för räntor och amorteringar på lånen och att nytt underskott inte längre uppkommer.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

Statsekonomiska verkningar

Behovet av att ändra lånevillkoren kan

bedömas utgående från de låntagare som fått saneringsunderstöd. Understöd har årligen beviljats till knappt 50 låntagare. Drygt hälften av dem är sådana fall där det vore nödvändigt att ändra lånevillkoren. Det beräknas därför att ca 30 låntagare ansöker om en ändring av lånevillkoren det första året.

Enligt bedömningar kommer behovet av systemet att öka de närmaste åren. Till det ökade behovet medverkar amorteringarna i efterhand på aravalån som beviljats i slutet av 1980-talet. Behovet ökar också till följd av höjningen av annuiteten för lån som beviljats på 1990-talet, i synnerhet i sådana hus som finns i områden där hyresnivån numera är lägre än de maximala boendeutgifter som godkänns för bostadsbidrag.

De statsekonomiska verkningarna har bedömts utgående från de ändrade lånevillkoren för både lån med fasta villkor och annuitetslån. Bedömningen baserar sig på att amorteringarna för lån med fasta villkor omfördelas genom en förlängning av lånetiden med tio år och genom en sänkning av räntan till 2 %. Den årliga justeringen av annuitetslån slopas i fem år och räntan sänks till 2 % i tio år.

Av ändringarna av lånevillkoren för aravalån beräknas lånen med fasta villkor utgöra en tredjedel och annuitetslånen två tredjedelar.

Om villkoren för 30 lån ändras på det sätt som beskrivs ovan minskar ränte- och amorteringsintäkterna med ca 0,2 miljoner euro år 2003. För hela den återstående lånetiden minskar ränte- och amorteringsintäkterna för ovan avsedda lån med ändrade lånevillkor med ca 11 miljoner euro räknat enligt penningvärdet 2002. Om lånevillkoren ändras i mindre utsträckning än vad som beskrivs ovan är även de statsekonomiska verkningarna mindre.

Med de ändrade lånevillkoren är stödnivån under den återstående lånetiden i fråga om aravalån med fasta villkor 15,4 % och i fråga om annuitetslån 13 % av det kapital som återstår av lånet. Stödnivån under den tid då räntan sänks är i fråga om lån med fasta villkor 17,7 % och i fråga om annuitetslån 17,1 % av det kapital som återstår av lånet. Vid beräkningen av stödnivån har såsom diskonteringsränta för statens medelsanskaffning använts 4,5 %.

Verkningar för låntagarna

Genom ändringen av lånevillkoren blir det möjligt att förbättra låntagarens ekonomi och säkerställa att nya underskott inte uppkommer. En hyra och ett bruksvederlag enligt självkostnadsprincipen motsvarar bättre än för närvarande den allmänna hyresnivån i området. Därmed minskar risken för att hyresbostäder och bostadsrättsbostäder blir tomma på grund av den höga hyran eller det höga bruksvederlaget.

Verkningar för invånarna

De hyror och bruksvederlag som invånarna betalar följer bättre än för närvarande den allmänna hyresnivån i området eftersom hussamfundets ekonomi står på en sundare grund än för närvarande.

3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Statskontoret fattar beslut om ändring av lånevillkoren. Den föreslagna lagstiftningen ålägger Statskontoret nya uppgifter i någon mån. Ökningen i uppgifterna föranleder inte något behov av utökade personalresurser.

4. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts i samarbete mellan miljöministeriet och Statskontoret. I samband med beredningen har finansministeriet, Statens bostadsfond och Finlands Kommunförbund hörts.

5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Den 17 september 2002 överläts en proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (RP 154/2002 rd). I propositionen föreslås att lagens rubrik ändras till aravabegränsningslag. Om propositionen i fråga godkänns skall rubrikändringen beaktas vid behandlingen av denna proposition.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1 §. *Lagens tillämpningsområde.* Lagen tillämpas på de i 2 § 1 mom. lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) avsedda lånevillkoren för de bostads- och aravalån som beviljas aravahyresbostäder och aravahyreshus. En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dock att de lånefinansierade bostäderna och husen är underställda de ursprungliga begränsningarna om användning och överlåtelse.

Lagen skall därmed inte tillämpas på lånevillkor för aravahyresbostäder och aravahyreshus som underställs fortsatta begränsningar i tio år, eftersom lånen redan har betalats tillbaka när det gäller största delen av husen.

Det föreslås att lagen tillämpas på aravalån med fasta villkor, annuitetslån och lån som till lånevillkoren motsvarar annuitetslån. Det föreslås att förarbetet kring ändringen av lånevillkoren utöver lån som beviljas för byggande även skall gälla ombyggnadslån, renoveringslån samt s.k. sammanslagna lån. Sådana lån har beviljats med stöd av lagen om bostadslån, -garantier och -bidrag (224/1949), lagen om stödjande med statsmedel av bostadsbyggnadsproduktionen i tätorter (226/1949), lagen om bostadsproduktion av år 1953 (488/1953), lagen om bostadsproduktion av år 1966 (247/1966), lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979) och aravalagen (1189/1993).

Såväl aravahyreshus som bostadsrättshus har i allt högre grad drabbats av ekonomiska svårigheter. Därför föreslås att lagen också skall tillämpas på vissa lånevillkor för sådana bostads- och aravalån som bostadsrättshus tecknat och som avses i 1 § 1 mom. lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). En förutsättning för tillämpandet är att lånen beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion av år 1966 eller 21 § aravalagen.

I enlighet med budgetpropositionen för 2003 föreslås i en proposition som regeringen avlätit till riksdagen den 17 september 2002 (RP 153/2002 rd) att lagen om vissa understöd som betalas ur Statens bostadsfond

(657/2000) skall ändras så, att saneringsunderstöd skall kunna beviljas till såväl hyreshus som bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter. Saneringsunderstödet och ändringen av lånevillkoren kan härvid komplettera varandra.

2 §. *Lagens syfte.* Med lagen eftersträvas en förbättring av den ekonomiska situation som aravahyreshussamfund och bostadsrätthussamfund i betydande ekonomiska svårigheter befinner sig i. Avsikten är att stöda de hussamfund som man bedömer att kan klara sig ur sina svårigheter och få sin ekonomi i balans med hjälp av ett tidsbegränsat stöd. I och med stödet minskar risken för att lån som staten beviljat inte betalas tillbaka.

3 §. *Definitioner.* Ett hussamfund anses vara i betydande ekonomiska svårigheter om inte aravahyreshussamfundet med hyror eller bostadsrätthussamfundet med bruksvederlag på två år kunnat täcka de godtagbara årliga kapitalutgifterna och utgifterna för skötsel.

Med ett lån med fasta villkor avses ett statligt bostadslån som beviljats med stöd av de lagar som var i kraft innan aravalagen stiftades och för vilken lånetiden är fast och räntan kan ändras genom en förordning som statsrådet utfärdar.

Annuitetslån är ett till annuitetssystemet hörande lån som beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion av år 1966 som har ändrats genom lagen 1185/1990 eller aravalagen och vars ränta och amorteringar från ingången av år 1990 betalas av annuiteten.

Med lån som till villkoren motsvarar annuitetslån avses ett lån som på låntagarens ansökan i fråga om villkoren har ändrats så att det blivit likt ett annuitetslån. Enligt 1 § lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990) kan en sådan ändring med vissa undantag göras när det gäller lån som den 1 oktober 1971 eller senare beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion av år 1966 för uppförande av hyreshus.

4 §. *Förutsättningar för ändring av lånevillkor.* I paragrafen föreskrivs om de ekonomiska förutsättningarna för ändring av lånevillkor. En ändring av lånevillkoren förutsätter att hussamfundet är i betydande

ekonomiska svårigheter och att orsaken till dess underskott är godtagbar.

Enligt paragrafens 1 mom. 1 punkten är ett godtagbart skäl att husets bostäder stått tomma. Detta förekommer framför allt i trakter där befolkningen minskar eller befolkningsstrukturen ändras.

Enligt paragrafens 1 mom. 2 punkten är ett godtagbart skäl också att den hyra som uppburits enligt 7 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och det bruksvederlag som uppburits enligt 16 § lagen om bostadsrättsbostäder varit höga i förhållande till den allmänna hyresnivån på området. Den hyra eller det bruksvederlag som uträknats enligt självkostnadsprincipen kan speciellt på mindre orter med låg hyresnivå vara högre än den allmänna hyresnivån. Om det på basis av detta söks ändring i lånevillkoren krävs ett bevis för att bostäderna oftare står tomma p.g.a. att hyran eller bruksvederlaget uppbärs enligt självkostnadsprincipen.

Ett i paragrafens 1 mom. 3 punkten avsett ytterst vägande skäl som inte beror på ägaren kunde t.ex. vara obetalda hyror som inte heller kunnat fås in trots indrivning.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs att en tilläggsförutsättning för ändring av lånevillkor är att hussamfundet i fortsättningen kommer att dras med ekonomiska svårigheter om inte lånevillkoren ändras. Den ekonomiska situationen bör trots allt vara sådan att en ändring av lånevillkoren skall kunna göra hussamfundet livsdugligt.

I samband med att behovet av ändrade lånevillkor utreds föreslås att såväl det enskilda låntagarsamfundets situation som bostadsmarknadsläget på den ort husen finns undersöks i samarbete med kommunen. Det föreslås att det för varje hus skall kontrolleras i vilken grad bostäderna är i användning.

Vid bedömningen av bostadsmarknaden på området använder Statskontoret en kreditriskmodell som beaktar antalet tomma bostäder i kommunen, den ekonomiska regionens s.k. btw-indikator och riskklassificeringen av alla aravalntagare i kommunen. Btv-indikatorn baserar sig på uppgifter som Statistikcentralen samlat in. Med modellen kan bruttonationalproduktens utveckling, befolkningsutvecklingen och arbetsplatsutvecklingen i 85 ekonomiska regioner jämföras med medeltalen för hela

landet. När det gäller låntagarna iakttas dröjsmål i betalningen av aravalån, beviljade understöd, frivilliga skuldsaneringar och de kreditförluster som uppstått under de senaste fem åren.

5 §. *Ändringar i lånevillkor.* Enligt lagförslaget skall paragrafen innehålla bestämmelser om hur lånevillkor kan ändras. Enligt paragrafens 1 mom. kan lånetiden för ett lån med fasta villkor under de förutsättningar som nämns i denna lag förlängas med högst tio år. Förutom förlängningen av lånetiden kan räntan på lånet vid behov sänkas för högst tio år.

För ett lån med fasta villkor kan både en förlängning av lånetiden och en sänkning av räntan tillämpas eller endast en förlängning av lånetiden. En förlängning av lånetiden utgör den primära åtgärden. Tiden för förlängningen av lånetiden och sänkningen av räntan kan vid behov vara olika långa.

Vid förlängning av lånetiden för ett lån med fasta villkor indelas lånebeloppet på nytt i perioder för den återstående tiden, varvid kapitalkostnaderna jämnar ut sig i synnerhet under lånetidens slutskede.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs att den årliga justeringen av annuiteten för annuitetslån och av annuiteten för lån som till villkoren motsvarar annuitetslån kan avbrytas för högst tio år. Annuitetsräntan kan sänkas för högst tio år och för samma period ändras till en fast ränta.

Till avbrottet i den årliga justeringen av annuiteten hänför sig i huvudsak en sänkning av räntan. Den tid annuiteten hålls konstant och den tid för vilken räntan sänks kan vid behov vara olika långa.

När det gäller annuitetslån medför inte en sänkning av räntan att kapitalutgifterna genast sänks, eftersom de kapitalutgifter som uppbärs bestäms utgående från annuiteten. Att annuiteten hålls konstant sänker inte heller de kapitalutgifter som gäller just då, utan håller kvar beloppet under den tid åtgärden är verksam och dämpar därmed behovet av hyreshöjning. Effekten av att annuiteten hålls konstant och räntan sänks ligger i att det skall vara möjligt att börja amortera på lånet i ett tidigare skede än i dagens läge och kapitalet börjar minska. Om större reparationer skulle bli aktuella inom de kommande åren finns det på så vis möjlighet att täcka reparationskostnaderna med ett nytt lån.

Antalet åtgärder och deras omfattning — och

huruvida de skall de tillämpas enskilt eller tillsammans, hur mycket lånetiden skall förlängas, hur mycket räntan skall sänkas och för hur lång tid det skall vara avbrott i justeringen av annuiteten — är när det gäller alla typer av lån i huvudsak beroende av det fastighetsbidrag som uppges i husets resultaträkning. Fastighetsbidraget är den summa som huset kan disponera över efter att kostnaderna för skötsel av fastigheten dragits av från hyresintäkterna.

Vid uträkningen av fastighetsbidraget dimensioneras avgifterna med hjälp av förlängningen av lånetiden, sänkningen av räntan och avbrottet i justeringen av räntan så att inga nya underskott skall uppstå. Hyran skall i mån av möjlighet fastställas enligt gängse nivå på orten, så att bostäderna används i så hög grad som möjligt.

Fastighetsbidragskalkylen görs på basis av uppgifterna i bokslutet från de två föregående år som uppvisat underskott och på basis av den långsiktiga planen för hela den tid då åtgärderna är verksamma.

För att lånetiden inte skall utgöra ett hinder för nödvändiga åtgärder föreskrivs i paragrafens 3 mom. att den i aravalagstiftningen angivna maximala lånetiden på 45 år skall kunna överskridas till följd av de åtgärder som avses i denna paragraf. Detta är nödvändigt för att de synnerligen baktunga amorteringar som de ursprungliga lånevillkoren fastställer skall kunna delas in i perioder på ett nytt sätt.

6 §. *Räntans storlek.* Den årliga räntan för alla typer av lån skall efter sänkning vara minst två procent. Hur hög den sänkta räntan är beror på de åtgärder som måste vidtas p.g.a. hussamfundets ekonomiska situation.

Räntan på aravalån med fasta villkor är för närvarande högst 5,5 procent och räntan på ombyggnadslån högst 6,0 procent. Räntan på annuitetslån varierar beroende på åldersklass mellan 2,5 och 7,0 procent för hyreshus och mellan 4,0 och 7,0 procent när det gäller lån för bostadsrättshus.

När räntan inte längre sänks uppbärs räntan enligt den nivå den skulle befinna sig på enligt lånevillkoren om räntan inte hade sänkts på basis av denna lag.

7 §. *Fastställande av annuitet.* I paragrafen föreskrivs att annuiteten skall justeras på normalt vis efter att det högst tio år långa justeringsavbrott som avses i 5 § upphör, dvs. på samma grunder som för övriga motsvarande annuitetslån eller lån som till

villkoren motsvarar annuitetslån. Den första justeringen görs från den nivå annuiteten befinner sig på efter avbrottet.

8 §. *Åtgärder som ägaren förutsätts vidta.* För att ett beslut om ändring av lånevillkoren skall kunna fattas skall ägaren fylla de krav som föreskrivs i paragrafen. Ägaren skall långsiktigt och till fullo handha sitt eget ekonomiska ansvar och övriga ansvar för stabilisering av hussamfundets ekonomi. Ägaren skall tillsammans med Statskontoret göra upp en saneringsplan för hur huset igen skall kunna göras livsdugligt. I saneringsplanen förutsätts att ägaren är tillmötesgående i ekonomiskt hänseende.

Det föreslås också att ägaren skall avstå från att uppbära ränta för de egna medlen under den tid för vilken lånevillkoren ändras. Ränta på ägarens egna medel får under denna tid inte heller inkluderas i hyrorna.

Statskontoret kan vid ändring av lånevillkoren också besluta om övriga villkor som ansluter sig till de åtgärder som ägarens ekonomiska situation förutsätter.

9 §. *Ansökan.* Det föreslås att Statskontoret på husägarens ansökan beslutar om ändring av lånevillkoren.

Statskontoret kan ge närmare anvisningar om ansökningsförfarandet, t.ex. om ansökningsstiden, samt om de utredningar som skall bifogas ansökan. Syftet är att se till att ansökningsförfarandet blir tillräckligt enhetligt.

10 §. *Tillsyn.* För att syftet med lagen skall uppnås samt eventuellt missbruk förebyggas och utredas övervakar Statskontoret att ägaren uppfyller de villkor som ställs i 8 § också efter att det fattats beslut om ändring av lånevillkoren.

För att kunna fullfölja tillsynen har Statskontoret rätt att av den sökande få de handlingar och uppgifter som det anser vara nödvändiga med tanke på tillsynen. Till dessa räknas bl.a. kalkyler och utredningar som gäller hyres- eller bostadsrättshusets ekonomiska situation. Med denna paragraf begränsas inte de tillsyns- och granskningsrättigheter som tillskrivits myndigheter i andra bestämmelser.

11 §. *Sanktioner.* Om ägaren handlar i strid med 8 § kan förvaltningsdomstolen ålägga ägaren att på Statskontorets anmodan betala ersättning. Det föreslås att ersättningen för varje kalendermånad skall utgöra högst en halv procent av husets eller bostadens anskaffningsvärde som justerats enligt

byggnadskostnadsindex. Ersättningen kan åläggas för högst två år. På ersättningsbeloppet och längden på ersättningstiden inverkar bl.a. hur omfattande ägarens förseelse är och av vilken art den är. Enligt paragrafens 2 mom. kan ersättningen sänkas i samband med åläggandet om ersättningen ter sig uppenbart oskäligen för ägaren.

Vid fastställandet av ersättningen utreds anskaffningspriset för huset och, för beaktande av ändringen i byggnadskostnadsindex,

överlåtelsepriskoefficienten för den tidpunkt huset stod färdigt samt koefficienten för beräkningstidpunkten. Anskaffningspriset justeras i relation till koefficienterna och ersättningen beräknas utgående från det nya värde som huset på detta vis fått.

Enligt paragrafens 3 mom. skall dock inte ägaren åläggas att betala ersättning om skälet till ett sådant åläggande inte längre finns. Ägaren undgår att betala ersättning om ägaren inom sex månader efter att Statskontoret meddelat denna om ärendet rättas till sin verksamhet så att den följer 8 §. Om verksamheten inte rättas till kan Statskontoret för förvaltningsdomstolen föreslå att ägaren skall åläggas att betala ersättning.

12 §. *Ändringssökande.* Det är ändamålsenligt att förfarandet kring ändringssökande är enhetligt med de målsättningar som utgjorde grunden för förenhetligandet av lagstiftningen om ändringssökande i lånefinansiering av bostäder genom lagarna 269/1999—277/1999. På så vis är det möjligt att hos Statskontoret söka ändring inom 14 dagar från det att parten fått ta del av det beslut

som Statskontoret fattat. I beslut som meddelats på basis av ett rättelseyrkande kan sökande söka ändring genom besvär på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

13 §. *Delgivning av beslut.* Enligt 1 och 8 § lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966) skall vederbörande tillställas delgivningen genom postens förmedling mot mottagarbevis eller genom stämningssedelgivning, om t.ex. tiden för sökande av ändring inleds från det att beslutet delges. Det är dock möjligt att genom lag avvika från ifrågavarande förfarande. Enligt lagförslaget skall beslutet kunna skickas till parten med post utan att förfarandet med mottagarbevis tillämpas, på samma sätt som i övrig bostadslagstiftning.

2. Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser kan enligt 14 § utfärdas av statsrådet genom förordning.

3. Ikraftträdande

Lagen föreslås enligt 15 § träda i kraft i början av år 2003 strax efter att den har antagits och blivit stadfäst, så att det nya systemet snabbt skall kunna tas i bruk.

4. Lagstiftningsordning

Det föreslås att det lagförslag som ingår i propositionen skall behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

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

Lag

om vissa fall av temporär ändring av lånevillkoren för aravalån

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på de lånevillkor som avses i 2 § 1 mom. lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) och som gäller för de bostads- och aravalån som tecknats av sådana aravahyreshussamfund som vid ändring av lånevillkor är underställda begränsningarna om användning och överlåtelse, om inte aravahyresbostaden eller aravahyreshuset i enlighet med 3 § i ifrågavarande lag underställs fortsatta begränsningar i tio år. Lagen tillämpas också på de i 1 § 1 mom. lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda lånevillkor som gäller för bostadsrättshussamfunds bostads- och aravalån, om lånen beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion (247/1966, ändr. 651/1990) eller 21 § aravalagen (1189/1993).

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att med ett tidsbegränsat, ekonomiskt stöd förbättra den situation aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund i betydande ekonomiska svårigheter befinner sig i.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *aravahyreshussamfund* eller *bostadsrättshussamfund* i betydande ekonomiska svårigheter ett aravahyreshussamfund eller

bostadsrättshussamfund som under de två föregående åren inte med hyror eller bruksvederlag har kunnat täcka godtagbara årliga kapitalutgifter och utgifter för skötsel, 2) *lån med fasta villkor* ett lån, vars amorteringsplan baserar sig på en fast lånetid och ränta som kan ändras med en förordning som med stöd av 45 § 3 mom. aravalagen utfärdas av statsrådet, 3) *annuitetslån* ett lån, vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt som föreskrivs i 11 a § lagen om bostadsproduktion (1185/1990) och 17 §, 18 § 2 mom. och 23 § aravalagen, och 4) *lån som till villkoren motsvarar annuitetslån* ett lån, vars ränta och amortering betalas av annuiteten på det sätt som föreskrivs i 2 § lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990).

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

Lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan ändras om det underskott som uppvisas av ett aravahyreshussamfund eller bostadsrättshussamfund i betydande ekonomiska svårigheter har orsakats av 1) att hussamfundets bostäder stått tomma, 2) att den hyra som uppburits enligt 7 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och det bruksvederlag som uppburits enligt 16 § lagen om bostadsrättsbostäder varit höga i förhållande till den allmänna hyresnivån på området, eller 3) andra tungt vägande skäl som inte beror på ägaren. En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dessutom att aravahyreshussamfundet och bostadsrättshussamfundet i fortsättningen

kommer att dras med ekonomiska svårigheter om inte de åtgärder som avses i denna lag vidtas.

5 §

Ändringar i lånevillkor

Lånetiden för ett lån med fasta villkor kan förlängas med högst tio år och räntan på sin höjd sänkas för tio år.

Den årliga justeringen av annuiteten för annuitetslånet och av annuiteten för ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan avbrytas för högst tio år och annuitetsräntan sänkas och ändras till en fast ränta för högst tio år.

Lånevillkoren kan ändras så att den maximala lånetiden för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån överskrids.

6 §

Räntans storlek

Om räntan sänks med stöd av 5 § skall den årliga räntan vara minst två procent.

Efter avslutad sänkning uppbärs räntan enligt den nivå den skulle befinna sig på om räntan inte hade sänkts i enlighet med denna lag.

7 §

Fastställande av annuitet

Då den justering som avbrutits enligt 5 § återupptas justeras annuiteten till sitt belopp från den nivå den befinner sig på när åtgärden avslutas på det sätt som föreskrivs i 11 d § lagen om bostadsproduktion (1185/1990), 18 § 2 mom. aravalagen och 6 § 1 mom. lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån.

8 §

Åtgärder som ägaren förutsätts vidta

Ett villkor för ändring av lånevillkoren för ett lån med fasta villkor, ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån är att aravahyreshussamfundets eller bostadsrättshussamfundets ägare

1) långsiktigt och till fullo handhar sitt eget ekonomiska ansvar och övriga ansvar för stabilisering av hussamfundets ekonomi,

2) tillsammans med Statskontoret har gjort upp en saneringsplan för huset om hur huset skall göras livsdugligt,

3) under den tid för vilken lånevillkoren ändras inte uppbär ränta för de egna medel som ägaren placerat, och

4) uppfyller övriga krav som Statskontoret ställt i samband med ändringen av lånevillkoren.

9 §

Ansökan

Statskontoret fattar på basis av ansökan beslut om ändring av lånevillkoren.

Statskontoret kan ge närmare anvisningar om ansökningsförfarandet samt om de utredningar som skall bifogas ansökan.

10 §

Tillsyn

Statskontoret övervakar att de villkor som nämns i 8 § uppfylls.

Statskontoret har rätt att av sökande få de nödvändiga handlingar och uppgifter som behövs i tillsynen.

11 §

Sanktioner

Om ägaren handlar i strid med 8 § kan förvaltningsdomstolen förplikta ägaren att på Statskontorets anmodan för varje kalendermånad betala högst en halv procent av det enligt ändringen i byggnadskostnadsindex justerade anskaffningsvärdet för de hus eller bostäder vilkas lånevillkor omfattas av de åtgärder som avses i denna lag. Ersättningen kan dock åläggas för högst två år. Statskontoret inkomstför ersättningen i Statens bostadsfond.

Om den ersättning som ägaren ålagts betala blir uppenbart oskäligen kan den sänkas i samband med att ersättningen åläggs.

Om det inom sex månader efter att Statskontoret har meddelat ägaren att dennas verksamhet bryter mot det som bestäms i 8 § inte längre finns skäl till att ålägga ägaren att

betala ersättning, kan inte en i 1 mom. avsedd ersättning åläggas.

12 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut Statskontoret fattat i ett i denna lag avsett ärende kan inom 14 dagar efter att parten fått ta del av beslutet söka om rättelse. Rättelseyrkandet tillställs Statskontoret. Till det beslut i vilket rättelse söks skall bifogas en anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som meddelats på basis av ett rättelseyrkande kan ändring sökas genom besvär på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

13 §

Delgivning av beslut

Ett beslut som fattats i enlighet med denna

lag kan sändas till ifrågavarande part för kännedom per post. Det antas, ifall inget annat påvisas, att parten tagit del av beslutet den sjunde dagen efter att beslutet, försett med den adress parten uppgett, överläts för transport till posten.

I övrigt iakttas vad som bestäms om delgivning i förvaltningsfrågor.

14 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställandet av denna lag kan statsrådet utfärda genom förordning.

15 §

Ikraftträdande

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

Helsingfors den 18 oktober 2002

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*