

## Svar på skriftligt spørgsmål SSS 180/2025 rd

### Svar på skriftligt spørgsmål om konkurshotet mot bostadsaktiebolaget Lakea Oy

#### Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Ärade talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spørgsmål SS 180/2025 rd undertecknat av riksdagsledamot Riitta Mäkinen /sd:

Vad kan man göra för att trygga det kapital som boende investerat i bostadsaktiebolag och för att det ekonomiska ansvaret för Lakea Oy:s verksamhet ska bäras av de ägarinstanser som har haft beslutanderätt när det gäller bolagets ärenden och strategi,

bör lagstiftningen ändras så att den är bättre anpassad till hybridäggande i stil med Omaksi-boende jämte tillhörande rättigheter,

hur förhindrar man framöver att kapital som de boende betalat inte går förlorat som skuld-hävstång som används för annan fastighetsutveckling, och

bör det ingå en skyddsfond för bostadsköpare i solvenskraven på bolag?

Som svar på detta spørgsmål anför jag följande:

De ekonomiska förluster som de boende som omfattas av Lakeas Omaksi-avtal möjligtvis drabbas av är mänskligt sett tunga och mycket beklagliga. I egenskap av avtalspart ansvarar kommunägda Lakea Oy för de Omaksi-avtal och hyresavtal som ingåtts med de boende och för att skyldigheterna i avtalen uppfylls. Bolagets operativa ledning och styrelse ansvarar för bolagets verksamhet.

Det är också viktigt att konstatera att Varke, Centralen för statligt stött bostadsbyggande, och Ara, som föregick centret, är oberoende aktörer i förhållande till Miljöministeriet i beslut som gäller enskilda bolag. Ministrarna eller regeringen kan inte styra Varkes beslut om ärendena i något bolag.

Vid byggandet av Omaksi-objekt har Lakea Oy utnyttjat en modell med lån mot borgen, där det statliga stödet består av endast statlig fyllnadsborgen som fås mot en borgensavgift, inte exempelvis räntestöd. För lån mot borgen gäller inte några andra begränsningar än skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder i minst 20 år. I fråga om objekt som byggts med lån mot borgen är bestämmandet av hyra eller användningen av medel alltså inte reglerad, till skillnad från räntestödssystemet. På modellen med lån mot borgen tillämpas inte heller bestämmelser om allmännyttighet, som begränsar risktagningen i bolag. Under de senaste åren har mycket få objekt byggts med lån mot borgen och merparten av de objekt som Ara/Varke har godkänt har genomförts med räntestödslån.

I systemen för statligt stödd bostadsproduktion ingår vanligen en möjlighet för staten att stödja sammanslutningar som hamnat i ekonomiska svårigheter med hjälp av saneringsåtgärder. Sådana åtgärder är till exempel ändring av lånevillkor och understöd för sanering. När det gäller objekt som byggts med lån mot borgen är det dock inte möjligt att vidta saneringsåtgärder.

Lakeas Omaksi-helhet är förknippad med många oklara faktorer som lämnar rum för tolkning och som man torde kunna klarlägga först när de rättsliga processerna fortskrider. När det gäller lån mot borgen ansvarar staten i egenskap av borgensman i sista hand för förluster som uppstår på grund av lånen. Om staten dessutom vore delaktig i stödet för Omaksi-objekten på annat sätt, skulle likabehandlingsaspekterna behöva beaktas. Konkurer och förluster till följd av dem förekommer inom alla besittningsformer. Staten stödjer olika besittningsformer på olika sätt genom bl.a. beskattning, bostadsbidrag eller produktionsstöd. När det är fråga om stöd som gäller lån för investeringar bedöms stödvillkoren i samband med att lånet godkänns. I dessa situationer begränsas statens ansvar till de risker som har samband med lånet. Detta innebär att det alltid finns risk för andra förluster.

Våren 2024 genomförde Miljöministeriet tillsammans med de nio största städerna en utredning om behovet av en mellanform mellan hyresboende och ägarboende och om en möjlig ny form som inte skulle ha de problem som bostadsrättssystemet har. Utredningspersonerna teknologie doktor Matti Kuronen och huvudekonom Juhana Brotherus gjorde utredningen. De bedömer att det inte finns några egentliga grunder för en ny besittningsform mellan hyresboende och ägarboende. För att förebygga segregation föreslår de emellertid att man skulle kunna överväga en ny stödmodell för hyresboende, som de kallar en noggrant avgränsad mellanmodell i utredningen. Om någon form av ny mellanmodell genomförs med statligt stöd, bör man fästa särskilt avseende vid riskerna ur både de boendes och de offentliga finansernas perspektiv.

I lagstiftningen om statligt stödda bostäder finns bestämmelser som skyddar invånarnas ställning. Om nya mellanmodeller utvecklas är det viktigt att vara medveten om att man behöver ta hänsyn till dessa bestämmelser i beredningen.

I det nuvarande systemet förhindras användning av det kapital som de boende betalar som skuldhävnstång för det första av principen om självkostnadshyra i räntestödssystemet, enligt vilken hyror inte får användas för att täcka kostnader för övrig verksamhet. Om en räntestödslåntagare betraktas som ett allmännyttigt samfund av Varke tillämpas också begränsningar avseende samfundets bransch, utlåning till samfundet och samfundets risktagning. När det gäller delägarbostäder som finansierats med räntestödslån betalar de boende in delägaravgifter och hyror på separata konton, och dessa medel får inte användas för andra ändamål. Under den tid som besittningen av bostäder baserar sig på hyresavtal tillämpas dessutom lagen om samförvaltning på delägarbostäder. I lagen om samförvaltning föreskrivs om möjligheterna för boende att delta i och påverka ärenden som rör deras boende. Hyresgästerna har också rätt att närvara vid bolagsstämorna. Trots allt har endast få statligt stödda delägarbostäder byggts, vilket kan bero på att de boende inte har varit tvungna att lösa in bostäderna och husen har kunnat bli så kallade blandhus när det gäller besittningsformen.

Modeller mellan hyresboende och ägarboende granskas som bäst också vid Justitieministeriet. Justitieministeriet har tillsatt en arbetsgrupp som har som uppgift att bereda ett förslag till uppdatering av lagen om bostadsköp. Parallellt med annat arbete granskar arbetsgruppen bland annat lagens tillämplighet på olika modeller mellan hyresboende och ägarboende

Bestämmelser om den skyddsfond som man hänvisar till i det skriftliga spørsmålet finns för bostadsrättsföreningarnas del. Bostadsrättssamfunden är skyldiga att lösa in bostadsrättshavarnas bostadsrätter om det inte finns köpare för dem. Bostadsrättsföreningarna ska för detta ändamål höra till en inlösningsgarantifond. Fondens medel kan i vissa situationer användas för inlösen av bostadsrätt. I det stora hela är inlösningsgarantifondens betydelse dock liten, eftersom bostadsrättsföreningarna äger endast en procent av de bostadsrättsbostäder som staten stödjer.

Liksom vid ägarboende överhuvudtaget finns det risk för kapitalförluster i alla mellanmodeller, också trots att de kanske inbegriper statligt stöd och tillhörande begränsningar. Man har försökt beakta riskerna i lagstiftningen och detta gör man också framöver om nya modeller utvecklas. I en mellanmodell vore det viktigt att de boende har insikt i bolagets ekonomi, att man ser till att det finns beredskap för framtiden och att man tryggar amorteringarna.

Helsingfors 18.6.2025

Miljö- och klimatminister Sari Multala