

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravalagen och lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravalagen och lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (RP 155/2016 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Ville Koponen, miljöministeriet
- övervakningschef Sami Turunen, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- verksamhetsledare Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry – KOVA
- direktör Aija Tasa, RAKLI ry
- verksamhetsledare Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- finansministeriet
- Finlands Kommunförbund.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår ändringar i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravalagen och lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov. Ändringarna gäller främst bestämmelserna om allmännyttighet i de två första lagarna. Bestämmelserna begränsar handlingsutrymmet för de samfund som äger statligt subventionerade hyres- och bostadsrättsbostäder. Kravet på allmännyttighet för ägarsamfunden slopas när det gäller nyproduktion av hyresbostäder och begränsningsvillkoren ändras till att gälla enskilda projekt i och med att kraven på allmännyttighet skärps. Propositionen bidrar till att genomföra de ändringar som ingår i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering.

Betänkande MiUB 12/2016 rd

I fortsättningen kommer det inte att krävas att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utser låntagaren till allmännyttigt bostadssamfund för att räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder ska beviljas statlig subvention, utan kraven på allmännyttighet uppfylls inom ramen för det enskilda projektet. Syftet med ändringen är att öka aktörernas intresse för statligt subventionerad bostadsproduktion. För att det ska kunna garanteras att stödet går till de boende samtidigt som man borgar för statens riskhantering, bör räntestödslåntagarna också i fortsättningen uppfylla vissa krav i fråga om exempelvis långsiktig hyresverksamhet och soliditet. Kravet på allmännyttighet kvarstår i fråga om befintliga räntestöds- och aravalåntagare, och de kan, om de så önskar, också i fortsättningen producera statligt subventionerade hyresbostäder inom ramen för bestämmelserna om allmännyttighet. Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ändras så att investeringsstöd för bostadsproduktion för grupper med särskilda behov i fortsättningen endast kan beviljas sådana allmännyttiga samfund som utsetts till räntestödslåntagare.

Samtidigt skärps begränsningarna i fråga om räntestöds- och aravalåntagare, och den sociala och långsiktiga karaktären hos denna bostadsproduktion framhävs. Den avkastning som ska anses skälig på de medel som ägaren investerat i ett låntagarsamfund sänks med hälften. Bestämmelserna om övervakningen av låntagarsamfundet preciseras så att den tillsynsbefogenhet Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet för närvarande har utsträcks till att omfatta sådana dotterbolag som trots att de inte är allmännyttiga samfund är bundna av allmännyttighetsförpliktelserna på grund av att moderbolaget har utsetts till ett allmännyttigt samfund. Centralen kan dessutom förbjuda allmännyttiga samfund att göra sådana företagsregleringar, överföringar av medel och andra motsvarande åtgärder som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet.

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras så att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan befria ett räntestödsobjekt från begränsningar som gäller användning och överlåtelse också då en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller överlåtelse på frivillig väg. Genom ändringen tryggas statens fordringar. Bestämmelsen motsvarar tidigare ändringar i bestämmelserna om aravafinansierade objekt.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2017.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Miljöutskottet tillstyrker lagförslagen utan ändringar, men med följande kommentarer. Syftet är att öka intresset bland de berörda parterna för att starta den typen av statligt subventionerad hyresbostadsproduktion som avses i propositionen. Samtidigt är det viktigt att de tar extra hänsyn till att den statliga subventionen i själva verket avser de boende.

I fortsättningen ska också företag som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) inte utsett till allmännyttiga bostadssamfund kunna få räntestödslån med en löptid på fyrtio år för att bygga hyresbostäder. Kraven på allmännyttig verksamhet ska alltså kunna tillämpas från fall till fall på nya objekt eller projekt. För de som för närvarande får räntestöds- eller aravalån är kravet på allmännyttig verksamhet oförändrat. De som i dag får räntestödslån kan fortfarande, om de vill, producera statligt subventionerade hyresbostäder inom ramen för bestämmel-

Betänkande MiUB 12/2016 rd

serna om allmännyttig verksamhet. Utskottet välkomnar ändringen eftersom den kan öka intresset bland nya aktörer för att bygga bostäder med hjälp av räntestödslån.

Den avkastning som ska anses skälig på de medel som ägaren har investerat i ett låntagarsamfund sänks med hälften från åtta till fyra procent. Halveringen av gottskrivningen genomförs genom en förordning. De föreslagna ändringarna avses träda i kraft den 1 januari 2017. Ett undantag är ändringen av intäktsföringen av avkastningen; den kommer att tillämpas först 2018. På så sätt får de berörda parterna tillräckligt med tid på sig att ställa om sin praxis. Redan i en tidigare lagändring¹ har räntan på den självfinansieringsandel som ägaren har rätt ta ut via hyran sänkts från åtta till fyra procent genom en förordning.

I propositionen ingår en översyn av bestämmelserna om övervakning av allmännyttiga samfund för att ARA ska ha bättre möjligheter att ingripa när bestämmelserna överträds. Utskottet anser att de ändrade bestämmelserna är lämpliga och angelägna. När lagändringarna träder i kraft kan ARA fatta förpliktande förvaltningsbeslut om att omständigheter som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet måste rättas till, exempelvis bestämma att ett samfund ska återställa beräkningsgrunden för avkastning som strider mot bestämmelserna om intäktsföring av avkastningen och den kumulativa avkastningen till en viss nivå. Bestämmelsen gäller låntagare med räntestödslån oberoende av om de har utsetts till allmännyttiga samfund eller inte.

Utskottet framhåller samtidigt att statsrådet har beslutat om en temporär förordningsändring, som innebär att självriskräntan vid långfristiga räntestödslån sjunker från 3,4 till 1,7 procent² för låntagaren. Ändringen gäller räntestödslån som godkänns senast den 31 december 2019. Dessutom kom regeringen vid budgetförhandlingarna överens om att bereda lagstiftning som tillåter att amorteringsprogrammet för långfristiga räntestödslån ändras så att amorteringarna tidigare läggs avsevärt.

Utskottet menar att propositionen sammantaget sett är ett steg i rätt riktning, när strängare begränsningar införs för dem som får räntestöds- och aravalån. Det understryker den sociala dimensionen och långsiktigheten i den statligt subventionerade bostadsproduktionen. De föreslagna ändringarna räcker dock inte till för att helt och hållet lösa de praktiska problem som redan länge har funnits med det fyrtioåriga räntestödet.

Utskottet hänvisar här till sina uttalanden i betänkandet om en modell för räntestöd på tio år³ och upprepar sin ståndpunkt att regeringen bör inleda åtgärder för en övergripande utveckling av modellen med fyrtioårigt räntestöd för att villkoren för modellen ska bli sporrande och att miljöministeriet före utgången av 2018 ska lämna en utredning till utskottet om hur räntestödsmodellerna fungerar överlag. Enligt uppgift till utskottet har det redan nu kommit in mångdubbelt fler ansökningar till den tioåriga räntestödsmodellen än det finns anslag. Det är således uppenbart att det finns en efterfrågan. Därför är det viktigt att göra en övergripande jämförelse av alla modeller,

1 Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (8/2016).

2 Statsrådets förordning om temporär ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (821/2016).

3 MiUB 9/2016 rd — RP 76/2016 rd om regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.

Betänkande MiUB 12/2016 rd

med särskild fokus på tillgången till bostäder till rimligt pris och möjligheterna att styra subventionerna.

Utskottet understryker att de föreslagna ändringarna, den sänkta självriskräntan och den planerade lagberedningen om program för låneamorteringar för sin del uppfyller de utvecklingsåtgärder som utskottet har förutsatt. Samtidigt förväntar sig utskottet att ministeriet fortsätter utveckla räntestödsmodellerna och lämnar den utredning om hur modellerna fungerar som utskottet har förutsatt. Vidare anser utskottet att det på sikt kan vara nödvändigt att också revidera det statliga lånesystemet i grunden.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslag 1—3 i proposition RP 155/2016 rd utan ändringar.

Helsingfors 27.10.2016

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Satu Hassi gröna
medlem Anders Adlercreutz sv
medlem Petri Honkonen cent
medlem Susanna Huovinen sd
medlem Pauli Kiuru saml
medlem Hanna Kosonen cent
medlem Rami Lehto saf
medlem Eeva-Maria Maijala cent
medlem Riitta Myller sd
medlem Martti Mölsä saf
medlem Pertti Salolainen saml
medlem Saara-Sofia Sirén saml
medlem Ari Torniainen cent
medlem Mirja Vehkaperä cent.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.