

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder (RP 12/2018 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Ville Koponen, miljöministeriet
- bostadsråd Tommi Laanti, miljöministeriet
- konsultativ tjänsteman Armi Liinamaa, finansministeriet
- finanschef Heli Huuhka, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- forskare Elias Oikarinen, Åbo universitet
- ekonomisk expert Eeva Alho, Pellervon taloustutkimus PTT
- ekonomisk expert Lauri Vuori, Pellervon taloustutkimus PTT
- forskningsdirektör Essi Eerola, Statens ekonomiska forskningscentral
- specialforskare Tuukka Saarimaa, Statens ekonomiska forskningscentral
- bostadsprogramchef Mari Randell, Helsingfors stad
- chef för boendeärenden Tomi Henriksson, Vanda stad
- chef för fastighetsservice Petteri Puolanne, A-Kruunu Oy
- sakkunnig i bostadsfrågor Laura Hassi, Finlands Kommunförbund
- analytiker Elina Salminen, Finanssiala ry
- verksamhetsledare Jouni Parkkonen, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf
- direktör Aija Tasa, RAKLI ry
- ordförande Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- jurist Esa Mustonen, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
- ombudsman Lauri Lehtoruusu, Finlands studieboende rf
- verksamhetsledare Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Betänkande MiUB 3/2018 rd

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås det att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder ändras. Syftet med propositionen är att för att stödja byggande, anskaffning och ombyggnad av till skäligt pris tillhandahållna hyres- och bostadsrättsbostäder, vilka är avsedda för sådana boende som valts på sociala grunder, utveckla det räntestödssystem som grundar sig på den förstnämnda lagen, så att stödsystemet fungerar effektivare än för närvarande, balansen mellan det stöd som staten betalar och begränsningarna för användningen av de understödda bostäderna är bättre och stödsystemet uppmuntrar byggherrarna att producera mer hyres- och bostadsrättsbostäder till skäligt pris än för närvarande. Genom propositionen uppnås målet att öka byggandet av bostäder. Målet ingår i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Dessutom genomförs den skrivning i regeringsprogrammet enligt vilken finansieringen av bostadsrättssystemet ska reformeras.

För räntestödslåntagare förbättras låne- och stödvillkoren för räntestödslån genom att låneamorteringsprogrammet för nya räntestödslån ändras så att amorteringarna blir större i början av programmet jämfört med nuläget och möjligheterna till extra låneamorteringar ökas såväl vid nya som befintliga räntestödslån. På detta sätt blir återbetalningen av lånet periodiserad enligt byggnadens livscykel, utvecklingen av hyrorna och bruksvederlagen blir jämnare och finansieringen av ombyggnadsåtgärder blir enklare, eftersom bygglånet till stor del är återbetalt då byggnadens ålder förutsätter ombyggnad. Samtidigt förbjuds avsättning i hyrorna och bruksvederlagen för framtida reparationer, och maximibeloppet för den ränta som i hyrorna tas ut för låntagarnas självfinansieringsandel höjs från fyra till sex procent. Detta gäller endast objekt som beviljas räntestödslån efter lagens ikraftträdande. Till följd av ändringarna kan låntagarna samla tillräckligt med egna medel för ny bostadsproduktion som finansieras med räntestödslån och för reparation av de befintliga bostadsobjekten.

I fortsättningen kan låntagaren vid sidan av räntestödslån med fasta amorteringar välja en form av indexbundet räntestödslån som liknar annuitetslån där lånebetalningen omfattar både den ränta som ska betalas och amorteringen av lånet. En låneform av detta slag leder till en jämnare hyresutveckling och ett lånekapital som minskar snabbare än vad ett lån med fasta amorteringar leder till. Förutsättningarna för godkännande av räntestödslån avsedda för anskaffning av hyresbostäder blir mindre strikta genom att räntestödslån också kan godkännas i tillväxtcentrum och på lika villkor för kommuner och privata aktörer. Låne- och stödvillkoren för räntestödslån ska förenhetligas så att den maximala låneandelen av räntestödslån avsedda för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder och för ombyggnad av bostadsrättsbostäder höjs till 95 procent av de godkända kostnaderna för projektet. Samtidigt sänks permanent den del av självriskandelen av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala och betalningstiden för räntestödet förlängs i alla typer av räntestödslån. På detta sätt motsvarar villkoren för det stöd som staten betalar bättre de begränsningar som gäller för användningen av bostäder som understöds.

De myndighetsförfaranden som hänger samman med räntestödssystemet förenklas jämfört med nuläget. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska i stället för kommunen ge tillstånd att ändra användningsändamålet för hyresbostäder som beviljats räntestödslån till något annat än bostadsbruk. Bestämmelserna om överlåtelse av och överlåtelsepriset på hyresbostäder som finansierats med räntestödslån förenklas, och övervakningen av stödsystemet effektiviseras

Betänkande MiUB 3/2018 rd

genom att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret ges rätt att trots sekretessbestämmelserna på begäran få uppgifter om räntestödslåntagare från andra myndigheter.

Många av de närmare bestämmelserna om låne- och stöd villkor för räntestödslån finns i en statsrådsförordning som utfärdats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Därför genomförs många av de ovan beskrivna ändringarna genom ändring av den förordningen. Av de ovan nämnda förslagen ska de ändringar som gäller ändring av bostäders användningsändamål, överlåtelse av bostäder och bostäders överlåtelsepris samt myndigheternas rätt att få uppgifter också gälla tidigare beviljade aravalån och bostäder som finansierats genom lånen. Till denna del ska ändringarna göras i aravabegränsningslagen. Förbudet mot avsättning för framtida reparationer genom de bruksvederlag som de boende betalar genomförs genom att ändra lagen om bostadsrättsbostäder.

Lagarna avses träda i kraft den 1 juli 2018.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Sammantaget sett anser miljöutskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslagen utan ändringar.

Modellen för långvarigt räntestöd

Målet med propositionen är att förbättra låne- och stöd villkoren för räntestödssystemet, så att det statliga stödet är i balans med begränsningarna för räntestödssystemet och stödnivåerna i rätt förhållande även jämfört med den nya modellen för kortvarigt räntestöd.

Villkoren för den kortvariga räntestödsmodell som trädde i kraft 2016 är för närvarande klart förmånligare än villkoren för det långvariga räntestödet. Begränsningstiden är som kortast tio år, men låntagarens självriskandel av räntan på räntestödslånet är bara 2,5 procent medan den permanenta självriskräntan i den långvariga räntestödsmodellen är 3,4 procent och i fråga om bostadsrättsbostäder 3,5 procent. Maximiräntan på låntagarens självfinansieringsandel och den maximiavkastning som betalas till ägaren är 6 procent, medan den är 4 procent i fråga om det långvariga räntestödet. Dessutom betalas räntestöd under hela begränsningstiden, medan betalningen av stöd i modellen enligt räntestödslagen upphör senast 23 år efter det att räntestödslånet godkändes.

När riksdagen godkände den kortvariga räntestödsmodellen godkände den samtidigt ett uttalande som miljöutskottet föreslagit i sitt betänkande. I uttalandet förutsätter riksdagen att regeringen inleder åtgärder för en övergripande utveckling av modellen med fyrtioårigt räntestöd, så att villkoren för modellen blir sporrande¹. Regeringens proposition är ett led i att genomföra detta uttalande.

¹ Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus, MiUB 9/2016 rd — RP 76/2016 rd, RSv 81/2016 rd)

Betänkande MiUB 3/2018 rd

Regeringen säger i propositionen att trots att stödmodellerna huvudsakligen är riktade till olika aktörer, kan inte svagheten hos villkoren för det långvariga räntestödet jämfört med villkoren för den kortvariga räntestödsmodellen anses vara motiverad. Dessutom har missförhållandet redan korrigerats (med undantag av bostadsrättsbostäder) genom en temporär ändring av räntestödsförordningen som innebär att självriskräntan på nya räntestödslån för hyresbostäder sänktes temporärt från 3,4 till 1,7 procent vid räntestödslån som godkänns mellan den 1 augusti 2016 och den 31 december 2019.

Regeringen föreslår att tyngdpunkten i programmet för fast amortering av räntestödslån för både hyresbostäder och bostadsrättsbostäder ändras så att den ligger avsevärt mer i början av låneperioden. När lånestocken är mindre redan från början förbättras låntagarnas möjligheter att få ytterligare finansiering från marknaden när det blir aktuellt med ombyggnad på grund av byggnadernas ålder. Samtidigt föreslår regeringen ett totalförbud mot skälig avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader för byggnader och bostäder i de hyror som de boende betalar när det gäller nya räntestödslån. Utskottet betonar att den föreslagna ändringen inte förhindrar en planmässig fastighetshållning, eftersom man även i fortsättningen kan ta ut medel för underhåll, skötsel och årliga reparationer i hyrorna. Det är viktigt att fastigheterna sköts planmässigt och långsiktigt eftersom man då i hög grad kan påverka boendekostnaderna och ett säkert, hälsosamt och trivsamt boende samt miljökonsekvenserna. Om man försummar en planmässig fastighetshållning kan detta också höja kostnaderna på lång sikt. När förbudet mot avsättning träder i kraft blir gränsdragningen mellan årliga reparationer och ombyggnader viktigare än förut. Utskottet understryker att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bör se över anvisningarna för fastställande av hyra så att de inte i fortsättningen hindrar årliga reparationer som är behövliga. Det är viktigt att de statligt stödda bostäderna är av god kvalitet och hållbara under hela sin livscykel.

Räntestödsförordningen ändras så att den ränta på ägarens självfinansieringsandel som tas ut i hyrorna för nya hyresbostäder som finansierats med räntestödslån höjs från nuvarande 4 procent till 6 procent. Maximibeloppet av den avkastning som kan betalas från låntagarsamfundet till dess ägare ska även i fortsättningen vara 4 procent. Det samlas då egna medel i samfundet som kan användas för avsättningar för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader. Räntestödsförordningen ändras så att självriskandelen av räntan på räntestödslånet permanent är 2,5 procent för hyres-, bostadsrätts- och delägarbostäder. Också den motsvarar således still sin nivå självriskandelen för den kortvariga räntestödsmodellen. Betalningstiden för räntestödet förlängs från nuvarande 15—23 år till 30 år och i fråga om ombyggnadslån från 16 år till 20 år. Lånevillkoren för räntestödslån förenhetligas så att låneandelen i alla räntestödslån för hyresbostäder är högst 95 procent av objektets godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader. En annan välkommen reform är att villkoren för godkännande av anskaffningslån blir mindre strikta så att räntestödslån också kan godkännas i tillväxtcentrum och på lika villkor för kommuner och privata aktörer. Det gäller också det indexbundna räntestödslånet, där lånebetalningen omfattar både räntan och amorteringen av lånet. Det leder till en jämnare hyresutveckling och ett lånekapital som minskar snabbare än ett räntestödslån med fasta amorteringar.

Utskottet anser att de ovannämnda ändringsförslagen går i rätt riktning och välkomnar dem. Den dåliga sporrande effekten hos villkoren för långvariga räntestöd och obalansen i förhållande till modellen för kortvarigt räntestöd är ett missförhållande som måste rättas till så snart som möjligt.

Betänkande MiUB 3/2018 rd

Genom de ändringar som regeringen föreslår kan man avskaffa de väsentligaste skillnaderna mellan stödsystemen.

Utskottet anser ändå på grundval av de sakkunnigas yttranden att ändringsförslagen i propositionen sammantaget sannolikt inte räcker och att särskilt många fler hyresbostäder inte kommer att produceras med hjälp av systemet med långvarigt räntestöd. På 1970-talet byggdes det ett stort antal hyresbostäder, som nu befrias från begränsningarna. Deras relativa andel kan således minska. För att företag som eftersträvar vinst ska intressera sig för systemet skulle det sannolikt krävas att begränsningstiden för räntestödslånen förkortas betydligt och att den avkastning som får betalas till ägarna ökas väsentligt. Möjligheterna till detta är begränsade inte bara från statsfinansiell synpunkt utan också till exempel med tanke på lagstiftningen om statligt stöd. För att märkbart öka antalet aktörer och få upp produktionen kan det behövas större strukturella ändringar i räntestödssystemet än de som regeringen föreslår. Till exempel kunde självriskräntan automatiskt följa förändringarna i den allmänna räntenivån. Man bör också ompröva möjligheten att kombinera gamla lån med nya ombyggnadslån för ett administrativt smidigare och effektivare system. Utskottet konstaterar i detta sammanhang att det ännu inte går att bedöma hur stort intresset för det nya systemet med kortvarigt räntestöd är. De uppgifter som finns att få är något motstridiga.

En övergripande utveckling av bostadspolitiken

Den statligt stödda bostadsproduktionen är endast en liten del av statens bostadspolitik och de verktyg den erbjuder. Ungefär en tredjedel av bostadsbeståndet i Finland är hyresbostäder. Av dessa är drygt en tredjedel statligt stödda bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravälån. Eftersom räntestödet i dagens låga räntenivå närmast är ett ränteskydd, har statsstödet i form av räntestöd varit anmärkningsvärt litet under de senaste åren. Däremot betalades det cirka två miljarder euro i bostadsbidrag och utöver det cirka 300 miljoner euro i utkomststöd för att täcka boendeutgifter, främst hyror, 2017. Genom bostadsbidraget kan man ändå inte komma åt själva problemet, det vill säga obalansen i efterfrågan och utbudet på hyresbostäder till skäligt pris. Rent generellt är det utbudet på bostäder som påverkar priset på boende mest. Det finns behov av ett bostadsbestånd som stöds av samhället, men det är ännu oklart hur stort detta borde vara i förhållande till det övriga bostadsbeståndet och de övriga stödsystemen och man har därför inte kunnat slå fast ett gemensamt mål. Allt som allt tillspejdas de problem som hänför sig till priset på boende i huvudstadsregionen och andra tillväxtcentrum.

Utskottet hänvisar i detta sammanhang till sitt utlåtande om utvecklingsbehoven i bostadspolitiken² där det granskar utvecklingsbehoven på en allmän nivå. Utskottet betonar att det behövs både utbudsstöd och efterfrågestöd, det vill säga bostadsbidrag, för att svara på de bostadspolitiska utmaningarna. Med hjälp av räntestödssystemet kan man erbjuda hyres- och bostadsrättsbostäder med skäliga boendekostnader för hushåll som inte har möjlighet att skaffa en bostad på marknadsvillkor på grund av att deras inkomst- och förmögenhetsnivå är låg eller de har till exempel anteckningar om betalningsstörning. Att stödja byggandet av bostäder och aktivt utnyttja anskaffningslån för att främja uppkomsten av bostadsområden med en mångsidig invånarstruktur är de viktigaste medlen för att förhindra segregering. Den marginaliseringseffekt som uppstår vid stat-

2 MiUU 1/2018 rd — EÄ 61/2016 rd till riksdagens revisionsutskott: Utvecklingsbehov i bostadspolitiken.

Betänkande MiUB 3/2018 rd

ligt stödd bostadsproduktion kan delvis betraktas som det pris man betalar för att få heterogena bostadsområden och för att förhindra segregering på lång sikt. I de bostäder som finansieras med statligt stöd bor också i regel hushåll med inkomster som är lägre än genomsnittet, så generellt sett inriktas stödet på det sätt som eftersträvs.

Utskottet betonar att det är viktigt att främja boende till rimligt pris på en allmän nivå särskilt i tillväxtcentrum genom att öka byggandet av bostäder överlag och därmed utbudet på bostäder. Det knappa utbudet på bostäder höjer den allmänna prisnivån. Den nya finansieringsmodellen där bostadsaktiebolagslånen andel kan utgöra upp till 70 procent av bostadspriset vid försäljningen av nya ägarbostäder är bekymmersam. Detta kan driva upp priset på bostäder och också medföra ökande skuldrisker när räntenivån går upp.

MBT-avtalen, som staten har slutit med Helsingfors stad, Tammerfors stad, Åbo stad och städer i Uleåborgsregionen för åren 2016—2019 är viktiga med tanke på byggandet av bostäder. I avtalen förbinder sig städerna att öka sitt utbud av bostadstomter och att reservera en viss del av tomterna för sådan produktion av bostäder med skäligen boendekostnader som finansieras med räntestödslån. Staten förbinder sig för sin del att finansiera regionernas stora trafikprojekt och andra infrastrukturprojekt och att öka attraktiviteten hos räntestödslån genom att i Helsingforsregionen bevilja objekten för räntestödslån startbidrag. MBT-avtalen har visat sig vara effektiva verktyg för att främja byggandet av bostäder, och meningen är att fortsätta denna avtalspraxis efter 2019. Startbidragen till de objekt i Helsingforsregionen som för närvarande får räntestöd är ett effektivt och enkelt stödinstrument för att främja byggandet av bostäder med skäligen boendekostnader i enlighet med MBT-avtalet. MBT-avtalen bör fortsätta och vidareutvecklas för att stödja utvecklingen också i de andra stora stadsregionerna och landskapscentra. Uppmärksamhet bör också fästas särskilt vid de möjligheter som öppnas upp genom regionala, kommunöverskridande trafiklösningar. Snabbare spårförbindelser och en avsevärt bättre tillgänglighet till regioner som växer och utvecklas kunde också lätta på tillväxttrycket i huvudstadsregionen.

Utskottet understryker att kommunerna har en viktig roll i planlägnings- och markpolitiken genom att de skapar förutsättningar för bostadsproduktion. Tidigare var det knappa utbudet på planlagda tomter ett allmänt erkänt stort problem. I dag byggs det så mycket i tillväxtcentrumen att problemet är att få tillräckligt med arbetskraft. Det råder till och med brist på byggmaterial. I det nuvarande konjunkturläget har entreprenadpriserna stigit, och det är svårt att få ARA-finansiering. Också konjunkturpolitiken hänger samman med verksamheten på bostadsmarknaden. ARA-produktionen har haft en konjunkturutjämnande effekt, eftersom man vid lågkonjunkturer ändå har kunnat hålla igång ARA-produktionen.

Utskottet understryker att en mer långsiktig bostadspolitik är en viktig förutsättning för främjandet av hyresbostadsproduktion. Då förbättras aktörernas tilltro till beständiga produktionsvillkor. Detta skulle kräva ett tidsspänn som överskrider regeringsperioderna. Det är svårt att göra en gemensam granskning av utbudsstöden och efterfrågestöden, eftersom beredningsansvaret i fråga om dem finns hos olika ministerier. Bostadsbidraget är en del av den grundläggande försörjningen och har en nära anknytning till utkomststödet, medan räntestöden däremot hänförs till byggandet. I en jämförelse av utbudsstöden och efterfrågestöden måste man också beakta andra än ekonomiska synpunkter och fatta långsiktiga beslut när det gäller de viktigaste målen med bostadspolitik, såsom förhindrande av segregering. När nya bostäder byggs, bör man också beakta frå-

Betänkande MiUB 3/2018 rd

gor som gäller bostadsmarknadens struktur och förändringar i den, till exempel den åldrande befolkningen och olika faktorer som hänför sig till förändringarna i samhället i övrigt. Man måste göra det lättare för människor att klara sig i vardagen genom att beakta behoven av nya boendeformer där det läggs stor vikt vid gemenskap.

Vidare är det viktigt att genomföra förslag som underlättar situationen i områden med vikande befolkningsunderlag. En arbetsgrupp vid miljöministeriet föreslår i rapporten Utveckling av bostadsbeståndet och boendeförhållandena utanför tillväxtcentrumen (arbetsgruppen AAKE; Miljöministeriets rapporter 23/2017) ett flertal åtgärder för att göra ekonomiskt utsatta hyreshussamfund mer livsdugliga och förbättra boendeförhållandena i områden utanför tillväxtcentra. Det är enligt utskottet motiverat att staten fortsätter med stödåtgärderna för att anpassa det statssubventionerade bostadsbeståndet utanför tillväxtcentra till den minskande efterfrågan. På sikt är åtgärderna också fördelaktigare för staten. Ett alternativ kunde vara att stat och kommuner går in för avtalsbaserade lösningar av typ MBT-avtal.

Avslutningsvis framhåller utskottet att riksdagen i uttalandet ovan förutsätter att miljöministeriet lämnar en utredning till utskottet om hur räntestödsmodellerna fungerar (RSv 81/2016 rd). Utskottet understryker att räntestödsmodellerna bör bedömas som ett led i bidragssystemet för boende och att miljöministeriet har uppgett att det kommer att lämna en utredning till utskottet om räntestödsmodellens funktion under höstsessionen. Samtidigt förväntar sig utskottet en rapport om hur det nya kortvariga räntestödssystemet har kommit i gång.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslag 1—3 i proposition RP 12/2018 rd utan ändringar.

Betänkande MiUB 3/2018 rd

Helsingfors 26.4.2018

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Satu Hassi gröna
vice ordförande Silvia Modig vänst
medlem Anders Adlercreutz sv
medlem Olli Immonen saf
medlem Pauli Kiuru saml
medlem Hanna Kosonen cent
medlem Rami Lehto saf
medlem Eeva-Maria Maijala cent
medlem Sari Multala saml
medlem Riitta Myller sd
medlem Martti Mölsä blå
medlem Katja Taimela sd
medlem Ari Torniainen cent
medlem Mirja Vehkaperä cent
ersättare Hannu Hoskonen cent.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.

Betänkande MiUB 3/2018 rd

Reservation

RESERVATION

Motivering

Propositionen (RP 12/2018 rd) om långfristigt räntestöd till lån för hyreshus och bostadsrättsbostäder är ett försök att förbättra villkoren för modellen med räntestödslån på fyrtio år. När riksdagen godkände den kortvariga räntestödsmodellen, godkände den ett uttalande från miljöutskottet, där riksdagen förutsätter att regeringen inleder åtgärder för en övergripande utveckling av modellen med fyrtioårigt räntestöd, så att villkoren för modellen blir motiverande (MiUB 9/2016 rd). Problemet med det nuvarande systemet är att villkoren för den kortvariga räntestödsmodellen är betydligt mer attraktiva än villkoren för det långfristiga räntestödet. I ett läge när räntorna samtidigt är låga byggs det inte tillräckligt många bostäder till rimligt pris med hjälp av långfristigt räntestöd.

Målet med propositionen är att det ska byggas betydligt fler statligt subventionerade hyres- och bostadsrättsbostäder till rimligt pris. Det är ett synnerligen viktigt mål, men det kan inte uppfyllas genom propositionen. Den innefattar en rad ändringar som är ett steg i rätt riktning, men summa summarum kan propositionen rentav ha negativa effekter. Med avseende på högkvalitativ lagstiftning och riksdagens lagstiftande makt är det ett problem att de viktigaste besluten som ska göra räntestödssystemet mer attraktivt fattas via förordningar av statsrådet och inte genom lag. I propositionen råder det obalans mellan räntestödsmodellen på fyrtio respektive tio år eftersom tioårsmodellen dels har kortare begränsningstider, dels ger mer stöd.

Positiva element i reformen är att amorteringarna koncentreras till de första åren, att räntestödet förlängs, att låntagarna kan välja mellan lån med fasta amorteringar och annuitetslån, att låntagarna kan göra extra amorteringar, att den maximala finansiella andelen höjs till 95 procent och att det fattas ett förhandsbeslut om godtagbara kostnader.

Den reviderade räntestödsmodellen blir mindre attraktiv av att räntestödet inte heller nu kommer att sträcka sig över hela låne- och begränsningstiden. För att garantera att det byggs bostäder till ett rimligt pris måste räntestödsbeloppet vara konstant hela lånetiden. Inte heller den föreslagna självriskräntan 2,5 procent är särskilt motiverande i det rådande läget på finansmarknaden. I stället vore det vettigt att införa en modell där räntan automatiskt justeras när räntenivån ändras.

En nackdel är också att räntan för självfinansieringsandelen bara stiger från nuvarande fyra till sex procent samtidigt som den beredskap för saneringar som samlas in via hyrorna försvinner. Vid utfrågningen av sakkunniga kom det fram att detta inte garanterar tillräckligt stor beredskap för saneringar och att det finns risk för att de boende behandlas olika beroende på när de har bott i husen (exempelvis A-Kruunu Oy och SOA). Dessutom kan man fråga sig om alla hyresbostadsbolag sköts så ansvarsfullt att de kommer att gardera sig för saneringar i god tid, när inga medel för ändamålet längre samlas in via hyrorna. Som miljöutskottet påpekar i betänkandet bör Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) se över anvisningarna för fastställande av hyra så att de i fortsättningen inte hindrar årliga reparationer som är nödvändiga.

Betänkande MiUB 3/2018 rd

Reservation

Även om bolagen kan gardera sig inför saneringar när amorteringarna koncentreras till de första åren och räntan på självfinansieringsandelen ändras, kan det hända att de kommer att se sig tvungna att finansiera ombyggnader och saneringar med lån. Beroende på ränteläget kan det leda till att hyrorna måste höjas en hel del. Den nuvarande modellen med att i hyran samla in 1 eller 2 euro per kvadratmeter för ombyggnader säkerställer en kontrollerad och måttlig hyresutveckling. Samtidigt bör man notera att det går att gardera sig inför renoveringar och saneringar också i den tioåriga räntestödsmodellen, trots att den kortaste begränsningstiden är tio år och det under den tiden inte behövs några saneringar.

Det största problemet med propositionen är ändå instabiliteten i omvärlden, precis som producenterna av hyresbostäder framhöll vid utfrågningen av sakkunniga. Både de fritt finansierade företagen och de kommunala bolagen var eniga om att den oförutsägbara omvärlden är ett av de största problemen. Lagar som reglerar verksamheten i decennier framöver får inte ändras vartannat år. Exempelvis har regeringen Sipilä infört inkomstgränser för hyresbostäder och redan hunnit avskaffa gränserna. Nya författningar innebär alltid nya kostnader när det behövs nya arbetsprocesser, rutiner och informationssystem. Men framför allt är det de ständiga ändringarna i författningarna som skapar osäkerhet kring boendet och därmed inkräktar på de boendes välfärd.

I fortsättningen kommer samma bolag att ha olika regler för sina bostäder, exempelvis vad beträffar beredskap inför ombyggnader eller tiden med räntestöd. Oenhetliga regler försvårar fastighetsförvaltningen och ekonomiplaneringen i bolagen, och gör att samma villkor inte gäller för alla boende. Utjämningarna av vederlagen kommer att gälla både objekt där man får gardera sig för ombyggnader och objekt där man inte får göra det. Därmed blir det svårt att få insyn i ekonomin. I och med att en del objekt lyder under den gamla räntestödsmodellen och andra under den nya måste ansvarskännande bolag anhålla om ränteskydd på marknaden för gamla lån, när räntestödtiden går ut för gamla lån. Det är självfallet de boende som måste betala och i slutändan måste hyrorna höjas.

Som miljöutskottet säger räcker regeringens ändringar sammantaget sett sannolikt inte till för att i någon större omfattning öka produktionen av hyresbostäder till ett rimligt pris. I synnerhet om den allmänna räntenivån fortsatt är relativt låg, måste systemet ses över i grunden. Till exempel självriskräntan bör per automatik följa förändringar i den allmänna räntenivån och det måste gå att slå ihop lån, som miljöutskottet framhåller.

I synnerhet i Helsingforsområdet är de höga boendekostnaderna ett multifaktoriellt problem. Räntesubventionerad bostadsproduktion är ett viktigt verktyg för städerna att generera boendemöjligheter till ett rimligt pris. Bara i Helsingfors bor det 87 000 personer i 46 000 hyresbostäder som byggts tack vare stadens långfristiga räntestöd. Räntesubventionerad produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder spelar också en mycket viktig roll för att motverka segregation. För att bostadsområdena inte ska segregeras måste staden byggas balanserat, det vill säga att det finns olika boendeformer i bostadsområdena och därmed människor som befinner sig i olika skeden av livet. I internationell jämförelse klarar sig Helsingfors bra i kampen mot segregation. Lösningen är att se till att bostadsproduktionen fördelas rätt, och i den ekvationen spelar långvarigt räntestöd en mycket framträdande roll.

Betänkande MiUB 3/2018 rd Reservation

För att dämpa behovet av högre marknadshyror bör andelen räntesubventionerad produktion av bostadsmålet för huvudstadsregionen höjas till 40 procent. Därutöver behövs det nya modeller och nya aktörer. Bostadspolitiken är ett vitt fält och läget kan inte avhjälpas med en enstaka ändring. Bidragen till boende bör granskas i ett helhetsperspektiv, det vill säga både efterfråge- och utbudsstöden. I dag lägger Finland ner omkring två miljarder euro på bostadsbidrag, medan räntestödsutgifterna ligger under tio miljoner euro. Om den allmänna räntenivån stiger till fyra procent, höjs inte räntestödsutgifterna till mer än ungefär hundra miljoner euro. Om det fanns mer subventionerad bostadsproduktion och därmed fler bostäder till ett rimligt pris, skulle behovet av bostadsbidrag minska och utgifterna för bidraget sjunka. Dessutom dämpas hyresstegringen när bostäder byggs till självkostnadspris. Det har alltså överlag en stabiliserande effekt på bostadsmarknaden.

Förslag

Vi föreslår

att riksdagen godkänner fyra uttalanden. (Reservationens förslag till uttalanden)

Reservationens förslag till uttalanden

- 1. Riksdagen förutsätter att villkoren för den långvariga räntestödsmodellen genom en förordning av statsrådet görs mer attraktiva än villkoren för den kortvariga modellen. Räntan på självfinansieringsandelen höjs till åtta procent och självriskräntan börjar följa förändringarna i den allmänna räntenivån.*
- 2. Riksdagen förutsätter att räntestödstiden utsträcks till att omfatta hela låne- och begränsningstiden och att räntestödsbeloppet är konstant hela lånetiden.*
- 3. Riksdagen förutsätter att regeringen följer vilka effekter lagändringen har för ombyggnader och likabehandling av de boende.*
- 4. Riksdagen förutsätter att regeringen skyndsamt gör en samlad bedömning av hur den långa och den korta räntestödsmodellen fungerar.*

Helsingfors 26.4.2018

Silvia Modig vänst
Riitta Myller sd
Katja Taimela sd
Satu Hassi gröna
Olli Immonen saf
Rami Lehto saf
Anders Adlercreutz sv