

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån och av aravabegränsningslagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås det att lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån ändras på så sätt att möjligheterna att ändra lånevillkoren blir flexiblare och förutsättningarna för att bevilja en ändring av lånevillkoren kompletteras.

I propositionen föreslås även att aravabegränsningslagen ändras så att maximibeloppen för de rivnings- och begränsningsackord som beviljas i samband med rivning av hyreshus och befrielse från begränsningar höjs,

förutsättningarna för beviljande av rivningsackord görs flexiblare och förfarandena för ansökan om och beviljande av ackord förtydligas.

Syftet med de ändringar som föreslås är att göra det möjligt att på ett mer fallspecifikt och förebyggande sätt lösa problemen för de hyreshussamfund som har beviljats aravalån och som har ekonomiska svårigheter.

Lagarna avses träda i kraft den 1 september 2013.

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

Statsrådet fattade den 3 maj 2012 ett principbeslut om ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram för åren 2012-2015. Enligt programmet höjs den högsta procentsatsen för begränsningsackordet. Procenten för rivningsackordet höjs i fråga om små samfund i situationer där ingen köpare hittas och ägaren till rivningsobjektet inte har råd att betala återstående lån med inkomsterna från andra objekt. Vidare konstateras i programmet att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, nedan ARA, ska samarbeta med Statskontoret när beslut om begränsnings- och rivningsackord fattas och att de ska kunna använda ekonomisk prövning friare än tidigare. I det bostadspolitiska åtgärdsprogrammet anges vidare att i områden som lider av en låg och avtagande efterfrågan ska lånevillkoren kunna ändras beroende på fallet och kunden i fråga på ett sätt som är ändamålsenligt med tanke på helheten.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning och praxis

I slutet av 2011 fanns det cirka 293 000 aravahyresbostäder som fick statligt stöd. Något under 20 procent av aravahyresbostäderna finns för närvarande i kommuner där invånarantalet sjunker. Detta utgör nästan åtta procent, dvs. nästan 600 miljoner euro av hela aravalånestocken på 7,7 miljarder euro. Aravalånen består av lån med fasta villkor, annuitetslån och lån som till lånevillkoren motsvarar annuitetssystemet.

I de områden där invånarantalet sjunker kan hyreshussamfunden få ekonomiska svårigheter på grund av underutnyttjandet av bostäder och de förluster av hyresinkomster som detta orsakar. Således är det bostadsbestånd som byggts med statligt stöd och lånebeståndet i dessa områden förknippade med stora ekonomiska risker med tanke på både statsfinanserna och ägarsamfundens verksamhet. Det är bolag i kommunal ägo som

äger största delen av aravahyresbostäderna i de områden där invånarantalet sjunker.

Man strävar efter att förebygga och begränsa ägarsamfundens ekonomiska svårigheter med hjälp av olika statliga stödåtgärder. Hyreshussamfundens ekonomiska svårigheter kan förebyggas genom att annuiteten för lånet sänks med stöd av 34 § i aravaförordningen (1587/1993). Utöver detta kan lånetiden för aravalån med fasta villkor förlängas och räntan sänkas på låntagarens ansökan med stöd av lagen om anmälningsbaserad ändring av lånevillkoren för vissa hyreshuslån (511/2005) och statsrådets förordning om sänkning av räntan i samband med anmälningsbaserad ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (512/2005).

Hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter kan få stöd enligt lagen om understöd för sanering av ekonomin i hyreshussamfund och bostadsrättshussamfund (1030/2008). För låntagarens del kan även frivilliga företagssaneringsåtgärder vidtas enligt 97 § i lagen om företagssanering (47/1993). Dessutom kan de lättnader vid betalning av dröjsmålsränta som avses i 50 § i aravaförordningen kopplas till stödåtgärder.

Lånevillkoren för aravalån hos hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter kan på ansökan ändras med stöd av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002). Syftet med en tidsbegränsad ändring av lånevillkoren är att snabbt och effektivt förbättra den ekonomiska situationen för hyres- och bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter.

Med stöd av ovannämnda lag kan Statskontoret på ansökan av låntagaren för viss tid ändra villkoren för de statliga bostadslånen, om hussamfundet inte med fastighetsbidraget kan klara av de nuvarande lånevillkoren. Genom att periodisera låneamorteringarna på nytt kan Statskontoret för en begränsad tid förlänga lånetiden med högst tio år för ett lån med fasta villkor samt sänka räntan för en begränsad tid, högst tio år. Vidare kan den årliga justeringen av annuiteten för ett annuitetslån och av annuiteten för ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån avbrytas

för högst tio år och annuitetsräntan sänkas och ändras till en fast ränta för högst tio år.

En förutsättning för ovannämnda ändring av lånevillkoren är att samfundet har underskott från föregående två år och att orsakerna till underskotten kan godkännas. Underskotten kan ha orsakats av att hussamfundets bostäder har stått tomma eller av att hyresbeloppet eller bruksvederlaget är högt i jämförelse med områdets allmänna hyresnivå. Detta betyder att hyran eller bruksvederlaget har stigit på grund av att hyresbestämningen grundat sig på självkostnadsprincipen. Ett samfunds ställning i förhållande till områdets allmänna hyresnivå försvåras också delvis på grund av att de riksomfattande stora samfundet har möjlighet att förbättra sin konkurrensställning genom att mellan de olika bostadsmarknadsområdena jämma ut hyrorna för de objekt de äger, vilket däremot inte är möjligt för lokala små samfund. Den höga hyran kan bero antingen på höga kapitalkostnader, dvs. höga låneskötselutgifter, eller, i fråga om hus som underutnyttjas, på att servicekostnaderna är höga. Underskotten kan också ha orsakats av andra synnerligen vägande skäl som inte beror på ägaren. En förutsättning för ändring av lånevillkoren är dessutom att de ekonomiska svårigheterna bedöms fortsätta utan en ändring av lånevillkoren.

Utöver de ekonomiska stödåtgärder har hyreshussamfundet i decennieskiftet 1990-2000 även i rätt stor omfattning konverterat, dvs. ändrat, sina aravalån till vanliga banklån med en ränta som är rimligare. Hyreshussamfundet har från och med 2008 även kunnat få statsborgen för konverterade lån.

Utöver ovannämnda stödåtgärder ger dessutom begränsningsackordet eller rivningsackordet en möjlighet att lämna en del av aravalånet såsom en kreditförlust för staten. Begränsningsackord kan beviljas i samband med befrielse från begränsningarna. År 2011 beviljade ARA sammanlagt 2 631 hyresbostäder befrielse från begränsningarna. Under samma år uppgick värdet av de förverkligade begränsningsackorden till 693 000 euro.

I enlighet med 16 § i aravabegränsningslagen (1190/1993) kan ett hus befrias från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller bostäderna, och på så sätt, genom

att det blir möjligt att använda hyresbostäderna för andra ändamål, strävar man efter att minska de problem som orsakas av att bostäderna underutnyttjas. För befrielse från begränsningarna förutsätts att åtgärden främjar bostadsmarknaden i området eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller att det finns annan särskild anledning.

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är enligt 16 § 5 mom. i aravabegränsningslagen dessutom att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret. Om hela lånet inte blir betalt genom en exekutiv auktion utgör detta således inte ett hinder för befrielse från begränsningarna.

Enligt 16 a § i aravabegränsningslagen är begränsningsackordets belopp högst 40 procent av det återstående lånekapitalet. Låntagaren ansöker om begränsningsackord hos ARA, som vidarebefordrar ansökan jämte sitt utlåtande till Statskontoret. Statskontoret beviljar ackordet och beslutar vid behov om de villkor som ska ställas för ackordet. Villkoren gäller främst försäljning av objektet eller ändring av användningsändamålet. I Statskontorets beslut om begränsningsackord fastställs vanligen också en bestämd tid inom vilken ägaren ska uppfylla villkoren enligt beslutet. Statskontoret kan avvika från ARA:s utlåtande endast av sådana särskilda skäl som hänför sig till statens riskhantering. Statskontoret ska också förhandla med ARA i de fall det ämnar avvika från utlåtandet.

Begränsningsackord kan beviljas endast om ackordet begränsar statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. Utöver detta krävs det att ägarsamfundet har ekonomiska svårigheter på grund av att ett objekt under en lång tid har varit underutnyttjat eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande, samt att hyreshuset

finns i ett område med sjunkande efterfrågan på bostäder. Dessutom förutsätts det att ARA har beviljat befrielse från aravabegränsningarna och att den återstående delen av lånet betalas tillbaka i samband med ackordet. Sökanden ska även utarbeta en totalplan över konsekvenserna av befrielsen från begränsningarna och ackordet för samfundets ekonomiska situation. I planen ska anges vad ägaren planerar göra med den egendom som befrias och vilka åtgärder ägaren själv ämnar vidta för att balansera ekonomin.

Om åtgärderna för saneringen av ekonomin inte är tillräckliga, är lösningen i sista hand att riva objektet. ARA kan i enlighet med 17 § i aravabegränsningslagen bevilja tillstånd till rivning om objektet är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig. Tillstånd till rivning kan även beviljas om objektet befinner sig i ett område där invånarantalet sjunker, det länge har stått tomt och beräknas förbli tomt samt om rivningen är motiverad med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden i området. Dessutom kan rivningstillstånd beviljas av andra synnerligen vägande skäl.

Om låntagaren beviljats tillstånd till rivning av objektet kan låntagaren ansöka om rivningsackord hos ARA enligt 17 a § i aravabegränsningslagen. Rivningsackordets belopp uppgår till högst 50 procent av det återstående lånet och de förfallna räntorna. Den återstående delen av lånet ska betalas tillbaka till staten. Om det inte är möjligt att betala den återstående delen som ett engångsbelopp, kan ARA göra upp en ny amorteringsplan och Statskontoret godkänna den säkerhet som behövs. En förutsättning för rivningsackord är att orsakerna till tillståndet till rivning har förorsakat låntagaren betydande ekonomiska svårigheter och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi. Av låntagaren förutsätts en helhetsutredning om rivningens och ackordets konsekvenser för ägarens ekonomiska situation. År 2011 beviljades det tre rivningsackord till ett värde av 260 000 euro.

En låntagare med betydande ekonomiska svårigheter kan dessutom få bidrag för täckande av kostnader för rivning av ett aravahyreshus enligt statsrådets förordning om bidrag till kostnader för rivning av aravahyres-

hus (79/2006). I bidrag kan beviljas högst 50 procent av kostnaderna för rivningen.

Utöver de egentliga åtgärderna i samband med ekonomiska stödåtgärder samarbetar ARA och Statskontoret för att förebygga hyreshussamfundens ekonomiska svårigheter särskilt inom bostadsmarknadsområden med sjunkande efterfrågan på bostäder. Dessa ämbetsverk erbjuder samfund med svårigheter både kundrådgivning och fallspecifik rådgivning samt gör t.ex. gemensamma besök i kommunerna. Genom att bekanta sig med situationen på bostadsmarknaden i de enskilda kommunerna samt med hyreshussamfundens ställning i kommunerna får de bättre möjlighet att skraddarsy effektiva lösningar för att förebygga och lösa de ekonomiska problemen.

2.2 Bedömning av nuläget

I områden utanför tillväxtcentra håller de statsstödda hyresbostädernas nyttjandegrad på att sjunka och detta leder till att bostäder står tomma. I dessa områden antas befolkningen minska ytterligare, vilket beror på att flyttningsrörelsen riktar sig till tillväxt- och kommuncentra och på att befolkningsstrukturen förändras. Inom dessa områden med låg efterfrågan på hyresbostäder ökar på motsvarande sätt både statens risker för kreditförluster och hyreshussamfundens ekonomiska risker. Därför har problemen inom dessa områden samt lösningarna på dem utretts i flera omgångar, och den senaste utredningen gjordes i slutet av 2012 av politices magister Ossi Paukku, med Nyslott som exempelområde.

Underutnyttjandet av bostäder är de facto den viktigaste anledningen till hyreshussamfundens ekonomiska svårigheter. Problemet med tomma bostäder är koncentrerat till orter där invånarantalet sjunker, och i proportion till invånarantalet finns de flesta tomma bostäderna i Lappland. För närvarande finns det nästan 200 hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter som omfattar cirka 10 000 bostäder. I förhållande till lånebeståndet finns de flesta av dessa hus i Satakunta och Södra Savolax.

Av aravalånens kapital är cirka fyra procent förknippade med åtminstone måttlig risk. Betalningsförseningarna har i huvudsak

gällt hyreshussamfund, medan betalningsförseningarna i fråga om bostadsrättshussamfund varit få. I samband med kommunsammanslagningar har man i större utsträckning kunnat konstatera förseningar med betalningen av aravalån. Under åren 2008-2012 mer än femdubblades antalet försenade betalningar i de inkorporerade områdena. I hela Finland däremot nästan fördubblades de försenade betalningarna. Den pågående reformen av kommunstrukturen kommer antagligen ytterligare att öka antalet riskobjekt i de inkorporerade områdena.

Lånevillkoren för aravalån orsakar ofta problem för låntagarna. Ett centralt problem är att en del lån ständigt har en ränta som är högre än de genomsnittliga räntorna på lån med marknadsvillkor. När det gäller annuitetslånen, särskilt de lån som till villkoren motsvarar annuitetssystemet samt vissa ombyggnadslån, är problemet att det på grund av de höga räntorna inte alltid finns rum i annuiteterna att amortera kapitalet. Dessa lån har kunnat amorteras ytterst lite och i många fall är det inte möjligt att amortera lånen helt och hållet inom maximitiden för lånet. I fråga om aravalånen förutsätts det dock att lånets återstående kapital ska betalas tillbaka till staten som en engångsbetalning när lånetiden löper ut. Detta krav är problematiskt särskilt när det gäller de lån som till villkoren motsvarar annuitetssystemet.

På grund av att tyngdvikten i lånens amorteringsplaner ligger på slutet av lånetiden amorteras aravalånebeståndet inte heller i samma takt som fastigheten slits och minskar i värde. Detta försvårar även finansieringen av ombyggnader.

Låntagarna har ansett att de villkor som gäller statens ekonomiska stödåtgärder är alltför stränga. Trots att situationen för ett enskilt objekt har varit svag har t.ex. rivningsackord inte kunnat beviljas om hela hyreshussamfundets ekonomiska situation har varit bra. I sådana fall kan dock den svåra situationen för ett enskilt objekt inverka mycket på hela samfundets livskraft.

De nuvarande stödåtgärderna för hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter har i själva verket uppfattats som otillräckliga i praktiken. Ekonomiska stödåtgärder borde kunna vidtas i förebyggande syfte redan i ett

tidigare skede. Med hjälp av de nuvarande stödåtgärderna kan man underlätta den ekonomiska situationen för samfunden endast för några år, och när nyttjandegraden sjunker ytterligare är inte de befintliga stödåtgärderna alltid tillräckliga. Exempelvis konvertering lämpar sig som åtgärd endast i enstaka fall. Konvertering är dessutom inte heller alltid möjlig för samfund som är belägna i områden med utflyttningsöverskott och som har lån med hög ränta. När det gäller annuitetslånen är inte heller avbrytandet av den årliga justeringen av annuiteten för en begränsad tid en tillräcklig stödåtgärd. Även om denna åtgärd kombineras med en räntesänkning är dessa tillsammans ändå inte tillräckliga stödåtgärder.

Med tanke på statens riskhantering har stödåtgärderna stor betydelse. Kostnaderna för staten för stödåtgärderna uppgick t.ex. år 2011 till sammanlagt cirka en miljon euro, men utan stödåtgärderna skulle statens förluster uppskattningsvis ha uppgått till nio miljoner euro.

Även ARA:s och Statskontorets rådgivning och annan verksamhet i förebyggande syfte är av stor betydelse med tanke på statens riskhantering. I och med samarbetet mellan ARA och Statskontoret är det möjligt att ingripa i hyreshussamfundens ekonomiska problem i ett så tidigt skede som möjligt och på så sätt undvika större ekonomiska problemsituationer och förluster. Ingripandet i de ekonomiska problemen förutsätter uttryckligen kännedom om och analys av det lånebestånd som förvaltas av Statskontoret. För att kunna planera hållbara problemlösningar behövs det dessutom ARA:s kunnande som hänför sig till bostadsmarknaden samt kännedom om fastighetsekonomi.

I och med ARA:s och Statskontorets förebyggande arbete har man i många fastighetsbolag startat utvecklingsverksamhet för att minska bolagens risker samt aktivare än tidigare börjat planera på lång sikt, vilket gjort att man har kunnat undvika kreditförluster för statens del. I de områden där efterfrågan inte är tillräcklig har denna verksamhet lett till att bolagen anpassat sitt fastighetsbestånd och ARA befriat hyreshus från begränsningarna. Med tanke på statens riskhantering och de ekonomiska konsekvenserna för staten är

det viktigt att det förebyggande arbetet kan genomföras på ett ännu mer heltäckande och effektivt sätt än förut.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

3.1 Allmänt

En central statlig riskhanteringsåtgärd är att stödja hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter i de områden där invånarantalet sjunker. Enligt propositionen ska de villkor som gäller stödåtgärderna ändras så att dessa hyreshussamfunds verksamhetsförutsättningar och livsduglighet förbättras. Syftet med de föreslagna ändringarna är att för statens del minska de risker som orsakas av att bostäder underutnyttjas samt att främja balanseringen av bostadsmarknaden.

Genom att göra möjligheterna mer flexibla när det gäller att ändra lånevillkoren och ingripa i de centrala problemen med aravalånevillkoren kan verksamhetsförutsättningarna för hyreshussamfunden förbättras på lång sikt. Även genom att höja maximibeloppet för begränsnings- och rivningsackorden samt göra förutsättningarna för beviljande av rivningsackord mer flexibla kan man effektivisera användningen av bostadsbeståndet och därmed påverka saneringen av ägarsamfundens ekonomi mer effektivt än förut. Propositionens syfte är också att förtydliga och effektivisera förfarandena för ansökan om och beviljande av ackord genom att Statskontoret i framtiden ska behandla alla ackordansökningar samt fatta besluten i fråga om dem.

Syftet med propositionen är att i stället för de splittrade och kortsiktiga stödåtgärderna möjliggöra ett mer fallspecifikt och helhetsinriktat sätt att lösa problemen särskilt i de svåra fallen.

3.2 Ändring av villkoren för aravalån

Det föreslås att det till lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån fogas en bestämmelse om att lånevillkoren även ska kunna ändras i sådana fall när samfundets ekonomiska svårigheter kan orsaka risk för kreditförluster för staten. På detta sätt kan statens kreditförluster minskas

på förhand. Genom att öka möjligheterna att ändra lånevillkoren även i sådana föregripande fall kan man förebygga t.ex. indrivning i exekutiv väg och de förluster för staten som sannolikt följer av den.

I propositionen föreslås det dessutom att ändringarna av lånevillkoren för lån med fasta villkor samt sänkningarna av räntan i alla lånegrupper ska vara permanenta i motsats till de nuvarande tidsbegränsade ändringarna. Genom att möjliggöra permanenta ändringar av lånevillkoren lindras låntagarsamfundets ekonomiska börda för en längre tid och för enklare anpassningen av lånen. Med anledning av de föreslagna ändringarna föreslås också att lagens rubrik ändras till lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån, eftersom ändringarna i huvudsak inte längre ska vara tidsbegränsade.

I praktiken är det också för närvarande möjligt att flera gånger i rad ansöka om tidsbegränsad ändring av lånevillkoren. De tidsbegränsade ändringarna kan dock inte anses som en tillräcklig stödåtgärd som beaktar omständigheterna i varje låntagares fall och de lämpligaste saneringslösningarna.

Det föreslås också att det till lagen fogas en bestämmelse om att Statskontoret ska kunna ändra ett lån som motsvarar annuitetssystemet till ett lån med fasta villkor på så sätt att annuiteten upplöses och ändras till en separat amortering och en separat ränta. Detta ökar Statskontorets möjligheter att anpassa lånevillkoren och beakta t.ex. omständigheterna i varje låntagares fall på ett mer flexibelt sätt än förut.

Sammantaget har de föreslagna möjligheterna att mer flexibelt kunna ändra lånevillkoren en särskilt stor betydelse för de hyreshussamfund som finns i områden där invånarantalet sjunker.

3.3 Höjning av maximibeloppet för och ändring av förutsättningar för beviljande av begränsnings- och rivningsackord

Det föreslås att aravabegränsningslagen ändras så att både rivnings- och begränsningsackordens maximibelopp höjs. Genom att höja ackordens maximibelopp kan dessa användas mera effektivt som en ekonomisk

stödåtgärd för att undvika sådana kreditförluster för staten som är större än ackordet samt för att sanera hyreshussamfundens ekonomi. Underhållet av de objekt som står tomma och låneamorteringarna orsakar kostnader för ägaren, och ifall ägarsamfundets ekonomi inte har en stabil grund faller kostnaderna för det objekt som står tomt på de boende i ägarens övriga objekt.

När det gäller rivningsackordet föreslås det dessutom att maximibeloppet för ackorddelen höjs för objekt som ägs av sådana samfund som uppfyller särskilda villkor och som behöver särskilt ekonomiskt stöd.

Särskilt de villkor som gäller beviljande av rivningsackord har hittills varit rätt stränga, vilket delvis lett till att det ansökts om dessa endast i viss mån trots att det finns behov av dessa ackord. För att kunna göra behovsprövningen mer flexibel och undvika mer omfattande ekonomiska problem och risker hos samfunden föreslås det att rivningsackord även kan beviljas om ett samfunds ekonomiska funktionsförmåga är hotad på grund av de problem som orsakas av att ett enskilt objekts nyttjandegrad sjunkit.

I utredningsman Olavi Syrjäns rapport Utvecklande av verksamheten vid Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) (Miljöministeriets rapporter 18/2012) behandlas utvecklandet av ARA:s uppgifter och uppgiftsfördelningen mellan ARA och Statskontoret. Han föreslår att riskhanteringen i fråga om husen i de områden som stagnerat ska överföras till Statskontoret efter det att de bostadspolitiska åtgärderna använts. Han föreslår också att beviljandet av rivningsackord ska överföras till Statskontoret.

I enlighet med Syrjäns förslag föreslås det att Statskontoret ska bevilja rivningsackord. Det föreslås dessutom att sökanden ska lämna ansökan om begränsningsackord direkt till Statskontoret som beviljar ackordet. I fortsättningen ska ett separat utlåtande således inte begäras av ARA vid beviljande av begränsningsackord. ARA:s sakkunskap om bostadsmarknaden ska beaktas i tillräckligt hög grad i samband med det beslutsfattande som gäller befrielse från begränsningarna och beviljande av rivningstillstånd. Nuförtiden samarbetar ARA och Statskontoret dessutom intensivt för att situationen på bostads-

marknaden ska beaktas när ekonomiska stödåtgärder skräddarsys.

Det föreslås också att aravabegränsningslagen kompletteras så att ett objekt kan befrias från begränsningarna även i sådana fall då objektet realiserar på frivillig väg i stället för genom exekutiv auktion, men statens aravalån inte kan betalas tillbaka eller staten inte kan befrias från sitt borgensansvar.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Statsfinansiella konsekvenser

Förslaget bidrar till att minska statens kreditförlustrisk och förebygga risken för större kreditförluster för staten. De föreslagna ändringarna i de ekonomiska stödåtgärderna för hyreshussamfund förbättrar hyreshussamfundens möjligheter att fortsätta med verksamheten och amortera lånekapitalen. Om låntagarna inte klarar av att amortera lånekapitalen försvinner inte heller risken för staten.

Vidare gör de föreslagna ändringarna det möjligt att bättre än förut beakta situationen beroende på fallet och kunden i fråga. Detta gör det också lättare att skräddarsy långsiktiga planer för hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter. Det är en betydligt billigare lösning för staten att närma sig de ekonomiska problemen på så sätt att samfundens situation beaktas fallspecifikt än att ändra hela lånesystemet.

Det är främst ändringen av lånevillkoren för objekt utanför tillväxtcentra som kommer att inverka på kostnaderna. I praktiken kommer sannolikt en tredjedel av innehavarna av annuitetslån med hög ränta, dvs. innehavarna av objekt i områden utanför tillväxtcentra, att ansöka om ändring av lånevillkoren. Därmed kan konsekvenserna av räntesänkningen beräknas uppgå till cirka två miljoner euro det första året. Kostnadseffekten minskar dock varje år eftersom lånekapitalen minskar.

Om annuiteten inte upplöses i samband med att lånevillkoren ändras, kommer räntesänkningen inte att påverka statens kassaflöde de närmaste åren. Med hjälp av de ändringar som nu föreslås ökar amorteringarna på de lån som motsvarar annuitetssystemet,

och genom att lånens kapital amorteras snabbare förkortas även lånetiden en aning.

Genom en jämkning av de höga räntorna på sådana lån som hänför sig till objekt utanför tillväxtcentra kan man försnabba amorteringstidtabellen och därmed minska statens kreditrisk. Med hjälp av jämkningen av räntorna kan man minska säkerhetsunderskottet, vilket är viktigt med tanke på att minimera förlusterna. Särskilt viktigt är tryggheten av amorteringarna i de områden där invånarantalet sjunker och där värdet på de fastigheter som ställts som säkerhet för lånen sjunker.

Jämkningen av räntorna utanför tillväxtcentra är motiverad särskilt i situationer med säkerhetsunderskott där värdet på den fastighet som ställts som säkerhet inte täcker hela det återstående lånekapitalet. I sådana situationer är en del av lånet utan säkerhet, och för sådana lån fastställs det i normala fall ingen ränta vid t.ex. företagssaneringar.

Det kassaflöde som staten får in genom en snabbare amorteringstidtabell kompenserar delvis de kostnader som jämkningen av räntorna orsakar. Räntorna enligt det ursprungliga betalningsprogrammet kan också förbli inkomster som endast förverkligas i teorin i det fall att gäldenärsamfundet blir insolvent.

Upplösningen av annuiteten förbättrar låntagarnas ekonomi på lång sikt och förebygger uppkomsten av nya underskott. Genom att beakta statens kreditförlustrisk på ett bättre sätt än tidigare kan man undvika framtida förluster för staten.

Det föreslås att maximibeloppen för ackorden höjs, men utan att beloppet av den fullmakt som beviljas i statsbudgeten ändras. Enligt statsbudgeten för 2013 uppgår fullmakten att bevilja rivningsackord till högst 3,5 miljoner euro år 2013. Dessutom uppgår fullmakten att bevilja begränsningsackord till högst 1,5 miljoner euro.

Konsekvenser för hyreshussamfundens ställning

Förslaget förbättrar den ekonomiska ställningen och livskraften för de hyreshussamfund som har ekonomiska svårigheter. Stödåtgärderna ska riktas till de samfund som av grundad anledning behöver ekonomiskt stöd

för att undvika större kreditförluster för staten.

Ett särskilt behov av de föreslagna stödformerna har hyreshussamfunden i de områden där invånarantalet sjunker. Genom de föreslagna ändringarna förbättras hyreshussamfundens möjligheter att fortsätta med sin verksamhet och balansera sin ekonomi. Statskontoret kan beakta varje hyreshussamfunds enskilda ekonomiska situation på ett mer flexibelt sätt än förut och skraddarsy de problemlösningsmetoder som är de lämpligaste och effektivaste för varje samfund.

Dessutom förenklas förfarandet för låntagarens del då förfarandena för ansökan om och beviljande av ackord koncentreras till Statskontoret.

4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet

De föreslagna ändringarna samt ett fall- och kundspecifikt förfaringssätt som är mera förebyggande än förut ökar arbetsuppgifterna vid Statskontoret och ARA. Aravalånens finansieringsarrangemang samt saneringsåtgärder och ärenden som gäller säkerheter i anknytning till dessa kräver både särskilda sakkunskaper och tillräckliga personalinsatser.

ARA och Statskontoret samarbetar i stor utsträckning redan nu. I fortsättningen ska de mer heltäckande och snabbare än förut kunna genomföra kommunbesök och träffa representanter för hyreshussamfunden samt i ett tidigare skede ingripa i problem- och risksituationer, t.ex. problem som gäller nyttjandegrad och lån. Med verksamheten kan man också på ett mera förebyggande sätt inverka på samfundens ekonomi och upprätthållande bl.a. så att samfunden anpassar det fastighetsbestånd som står tomt, eller kommer att stå tomt, till efterfrågan i området. På så sätt kan man minska statens risker direkt, och då ökar också möjligheterna för att de ekonomiska stödåtgärderna lyckas och effektiviseras minskningen av statens lånerisker.

4.3 Konsekvenser för bostadsmarknaden

De föreslagna ändringarna bidrar till att situationen för hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter kan tas i beaktande bättre än tidigare i enlighet med situationen på bostadsmarknaden i varje område. Ändringarna gör det möjligt att bättre än tidigare beakta vilka konsekvenser de kommunsammanslagningar som redan gjorts eller ska göras kan få särskilt för bostadsmarknaden i de områden där invånarantalet sjunker. Ändringarna bidrar till att balansera bostadsmarknaden.

Genom de föreslagna ändringarna kommer de boendeutgifter som bygger på självkostnadsprincipen att bättre motsvara områdets allmänna nivå och jämna ut situationen på bostadsmarknaden i det område där huset finns. Därmed minskar också förekomsten av sådana bostäder som står tomma på grund av höga boendeutgifter. De föreslagna ändringarna främjar även anpassningen av bostadsbeståndet till ökningen av den relativa andelen äldre invånare samt till flyttningsrörelsen.

4.4 Konsekvenser för de boendes ställning

Särskilt för hyreshussamfunden i områden där invånarantalet sjunker minskar förslaget de ekonomiska problem som t.ex. orsakats av underutnyttjande, och förbättrar således ägarnas ekonomiska situation. Detta minskar även trycket på att höja hyran och främjar en jämn hyresutveckling. När samfundets ekonomi är stabilare hålls de boendes utgifter för boendet lättare på en nivå som motsvarar den allmänna nivån i det område där huset finns.

5 Beredningen av propositionen

5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samråd med ARA och Statskontoret.

5.2 Remissyttranden och hur de har beaktats

Finlands Kommunförbund rf, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry och finansministeriet har lämnat in utlåtanden.

Remissinstanserna understöder regeringens proposition med förslag till lagar om ändring

av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån och aravabegränsningslagen. Remissinstanserna förhåller sig positivt till ett föregripande handlingsätt och framhäver behovet av effektiva stödåtgärder.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån

2 §. Lagens syfte. Syftet med lagen ska också i fortsättningen vara att med ekonomiskt stöd förbättra situationen för de aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund som har eller som hotas av betydande ekonomiska svårigheter. Det föreslås dock att paragrafen ändras så att de hussamfund som kan antas klara av sina svårigheter och få sin ekonomi i balans med hjälp av stöd ska få permanent stöd i stället för tidsbegränsat stöd. Därför föreslås det även att lagens rubrik ändras till lagen om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån.

Det föreslås att paragrafen kompletteras så att lagens syfte även ska vara att minska risken för kreditförluster för staten. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid objekten i områden med sjunkande efterfrågan på hyresbostäder där betydelsen av förebyggande riskhantering är stor.

4 §. Förutsättningar för ändring av lånevillkor. I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. Enligt det som föreslås i 2 mom. kan lånevillkoren ändras även om ett hussamfund har sådana ekonomiska svårigheter i övrigt att det kan uppstå risk för kreditförlust för staten.

I sådana fall ska lånevillkoren kunna ändras utifrån risken för staten, om detta bedöms begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan en ändring av lånevillkoren. Därmed kan man beakta den ekonomiska nyttan för staten och undvika ännu större kreditförluster.

I praktiken gäller detta särskilt hyreshussamfund i områden med liten efterfrågan på hyresbostäder där nyttjandet av samfundens objekt har minskat. Vid bedömningen av kreditförlustrisken ska låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten beaktas.

5 §. Ändringar av lånevillkor. Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att lånetiden för ett lån med fasta villkor kan förlängas och räntan sänkas permanent. För lånet kan dessutom beviljas amorteringsfria perioder. Beviljandet av amorteringsfria perioder ska gälla både sådana lån som ursprungligen beviljats med fasta villkor och sådana som tidigare hört till annuitetssystemet när annuiteten upplöses och lånet ändras till ett lån med fasta villkor i enlighet med det som föreslås i 5 § 4 mom. Behovet av amorteringsfria perioder ska bedömas av Statskontoret från fall till fall. Vid bedömningen ska de konsekvenser som beviljandet av amorteringsfria perioder kan få för saneringen av ägarsamfundets ekonomi beaktas. Detta betyder att amorteringsfria perioder inte ska beviljas om det bedöms att beviljandet av amorteringsfrihet inte främjar saneringen av samfundets ekonomi och att samfundet fortsättningsvis skulle ha ekonomiska svårigheter. Således ska beviljandet av amorteringsfria perioder vara motiverat i sådana fall där de amorteringsfria perioderna kan bedömas förbättra samfundets ekonomiska situation och livsduglighet. Vid bedömningen ska samtidigt syftet med minska statens kreditförlustrisk och trygga fordringarna tas i beaktande.

Det föreslås att paragrafens 2 mom. ändras så att annuitetsräntan för ett annuitetslån och

för ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan sänkas och ändras permanent till en fast ränta. I samtliga fall ska den lägsta räntan fortsättningsvis vara minst två procent i enlighet med lagens 6 § 1 mom. Den årliga justeringen av annuiteten för ett annuitetslån och av annuiteten för ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan dock avbrytas endast för viss tid, dvs. för högst tio år, vilket motsvarar de nuvarande bestämmelserna.

Paragrafens 3 mom. motsvarar de nuvarande bestämmelserna och det är således fortsättningsvis möjligt att överskrida den maximala lånetiden. Den maximala lånetiden kan överskridas även vid upplösning av annuiteten när ett annuitetslån eller ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån ändras till ett lån med fasta villkor i enlighet med det som föreslås i 5 § 4 mom.

I paragrafen föreslås ett nytt 4 mom. enligt vilket ett annuitetslån och ett lån som till villkoren motsvarar ett annuitetslån kan ändras till ett lån med fasta villkor på så sätt att annuiteten ändras till en separat ränta och en separat amortering. I sådana fall gör Statskontoret upp en amorteringsplan för varje låntagare i vilken amorteringarna av lånet periodiseras på nytt till fasta amorteringar med en fast ränta. Genom en sådan upplösning av annuiteten kan de höga räntorna för annuitetslånen sänkas och möjligheterna att amortera lånen förbättras. I samband med att annuiteten upplöses kan de åtgärder som anges i 1 och 3 mom. vidtas, dvs. lånets lånetid förlängas, räntan sänkas, amorteringsfria perioder beviljas samt den maximala lånetiden överskridas.

Genom att ändra och komplettera förutsättningarna för ändring av lånevillkoren kan utvecklingen av låneutgifterna bättre förutses med tanke på både amorteringen av kapitalet och ränteutvecklingen. Således kan låntagaren bättre förbereda sig på kommande lånebetalningar och saneringen av samfundets ekonomi underlättas på lång sikt.

6 §. Räntans storlek. Det föreslås att 2 mom. upphävs. I fråga om de ansökningar som anhängiggörs efter denna lags ikraftträdande finns det inte behov av att vidta åtgärder efter räntesänkningen eftersom det i 5 § 1 och 2 mom. föreslås att Statskontoret kan

ändra lånens räntor permanent. På ändringar som godkänts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gäller när lagen träder i kraft. Efter att tiden för de tidsbegränsade ändringar som godkänts före lagens ikraftträdande löpt ut ska det således tas ut ränta i enlighet med 6 § 2 mom. som gäller när denna lag träder i kraft.

1.2 Aravabegränsningslagen

16 §. Befrielse från begränsningar. Det föreslås att paragrafens 5 mom. preciseras så att ett objekt kan befrias från begränsningar även i de fall lånefordran inte har kunnat säkerställas vid en överlåtelse som sker på frivillig väg i stället för genom indrivning i exekutiv väg. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid överlåtelse på frivillig väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna således inte att lånet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret. Därmed har Statskontoret möjlighet att sälja en hyresbostad eller ett hyreshus på frivillig väg, om statens kreditförlust uppskattas bli mindre genom överlåtelse på frivillig väg än genom exekutiv auktion. Statskontoret bedömer från fall till fall vilket realiserings sätt som är det bästa. Genom ändringen säkerställs att de objekt som befrias från begränsningarna säljs till bästa möjliga pris, vilket tryggar statens fordringar.

I paragrafens 5 mom. har det vidare gjorts vissa språkliga ändringar i den svenska texten.

16 a §. Ackord i samband med befrielse från begränsningar. Det föreslås att 1 mom. ändras så att maximibeloppet för begränsningsackord höjs till 50 procent. Dessutom ska ansökan om begränsningsackord lämnas till Statskontoret i stället för ARA och ackordet beviljas av Statskontoret. ARA ger således inte längre några utlåtanden vid förfarandet för beviljande av ackord. Därmed föreslås det att paragrafens 4 mom. upphävs.

Enligt paragrafens 1 mom. kan Statskontoret, liksom tidigare, t.ex. ställa sådana villkor i fråga om försäljning av ett objekt eller ändring av användningsändamålet som ska uppfyllas inom en bestämd tid. Dessa villkor är förutsättningar för beviljande av ackord och

uppfylls de inte på grund av orsaker som beror på ägaren, förfaller ackordet.

I paragrafens 1 mom. har det vidare gjorts vissa språkliga ändringar i den svenska texten.

17 a §. Ackord i samband med rivning. Det föreslås att 1 mom. ändras så att maximibeloppet för rivningsackord höjs till 60 procent. I och med höjningen av maximibeloppet för rivningsackord får flera, särskilt också mindre samfund, bättre möjligheter att riva objekt som står tomma och stabilisera ägarsamfundets ekonomi utan att det uppstår ett orimligt tryck på att höja hyrorna för de boende i andra objekt. En höjning av maximibeloppet för rivningsackord är motiverad även för att minska statens kreditförlustrisker eftersom en allt större del av de objekt som underutnyttjas skulle kunna rivas.

Vidare föreslås det att 1 mom. ändras så att beviljandet av rivningsackord övergår från ARA till Statskontoret. På så sätt kan behörighetsfördelningen mellan ARA och Statskontoret förtydligas och anpassningen av lånen förenklas.

I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. enligt vilket maximibeloppet för rivningsackord höjs till 70 procent i fråga om samfundsägda objekt som uppfyller särskilda villkor. Höjningen ska gälla sådana objekt som ägs av små samfund för vilkas del efterfrågan som hyresbostäder saknas och objektets ägare inte har råd att betala återstående lån med inkomsterna från andra objekt.

Med små samfund avses de låntagarsamfund som innehar högst 200 hyresbostäder som byggts med statligt stöd. Ett annat villkor är att det inte finns någon efterfrågan på objektet som hyresbostad. Detta innebär att det med beaktande av situationen på bostadsmarknaden i området där objektet finns sannolikt inte går att hitta någon som kommer att köpa objektet. Ofta kan någon köpare inte hittas och saknas det grund för att sälja objektet som hyresbostad i de fall då efterfrågan på hyresbostäder i området redan sjunkit och bostäder stått tomma under en lång tid. I sådana situationer minskar inte försäljningen av objektet som hyresbostad utbudet på hyresbostäder i området, utan kan däremot försvaga efterfrågan på hyreshussamfundens bostäder ytterligare. Syftet med

ackord är uttryckligen att balansera bostadsmarknaden i området där objektet finns och förbättra verksamhetsförutsättningarna för hyreshussamfundet. Om det inte finns någon efterfrågan på objektet som hyresbostad är lösningen närmast att sälja det som ägarbostad, ändra objektets användningsändamål eller riva objektet. Alternativen ska bedömas från fall till fall med beaktande av bostadsmarknaden i området och samfundets ekonomiska hållbarhet.

På grund av situationen på bostadsmarknaden är det inte heller alltid nödvändigtvis motiverat att sälja objektet som ägarbostad. Om objektet säljs som ägarbostad ska det först ombildas till ett bostadsaktiebolag varefter varje lägenhet i objektet säljs en i sänder. I ett område där efterfrågan på bostäder minskar är det möjligt att endast en del av lägenheterna blir sålda och då blir en del av aravalånen fortfarande obetalda och huset kan bli svårt att administrera. En sådan situation är besvärlig även med tanke på statens riskhantering.

Ett tredje villkor är att hela låntagarsamfundets ekonomi är så svag att det inte kan betala tillbaka till staten den del av lånet som återstår efter att ackord för rivning av ett enskilt objekt har betalats, utan att det förorsakar orimlig börda, t.ex. i form av hyresförhöjningar, för de boende i samfundets andra objekt. Vid beviljande av ackord bedömer Statskontoret om villkoren uppfylls.

I paragrafen föreslås ett nytt 4 mom. enligt vilket rivningsackord kan beviljas även sådana samfund vars ekonomiska funktionsförmåga hotas av att ett enskilt objekt har ekonomiska problem. I regel innebär inte problemen hos enskilda objekt ett hot för hela samfundets livsduglighet, men det kan uppstå allvarliga problem t.ex. som följd av en ekonomisk recession eller av en ändring av den ekonomiska strukturen på en enskild ort. Således är en förutsättning för rivningsackord att nyttjandegraden i fråga om ett enskilt objekt har sjunkit avsevärt och under en lång tid och att detta hotar hela samfundets verksamhet och livsduglighet.

I paragrafens 3 och 5 mom. har det vidare gjorts vissa språkliga ändringar i den svenska texten.

2 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 september 2013.

Lagen om ändring av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån ska tillämpas så att det på ändringar som godkänts i lånevillkoren före lagens ikraftträdande tillämpas de bestämmelser som gäller när lagen trädde i kraft.

Lagen om ändring av aravabegränsningslagen ska tillämpas både på ansökningar som anhängiggörs efter lagens ikraftträdande och ansökningar som anhängiggjorts före lagens ikraftträdande.

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

*Lagförslag***1.****Lag****om ändring av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002)
 6 § 2 mom.,
ändras lagens rubrik samt 2 och 5 §, och
fogas till 4 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom., blir 3 mom., som följer:

Lag**om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån**

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att med ekonomiskt stöd förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter. Syftet är också att minska statens risk för kreditförluster.

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

—————
 Lånevillkoren kan ändras också, om ett hyreshussamfund eller ett bostadsrättshussamfund annars har sådana ekonomiska svårigheter att det kan uppstå risk för kreditförlust för staten. I sådana fall kan lånevillkoren ändras, om detta bedöms begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan en ändring av lånevillkoren. Vid bedömningen

av kreditförlustrisken beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten.

—————

5 §

Ändringar av lånevillkor

Lånetiden för ett lån med fasta villkor kan förlängas, räntan sänkas och amorteringsfria perioder beviljas.

Den årliga justeringen av annuiteten för ett annuitetslån 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.

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.

Annuitetslån och lån som till villkoren motsvarar annuitetslån kan ändras till lån med fasta villkor på så sätt att annuiteten ändras till en separat ränta och en separat amortering. De åtgärder som avses i 1 och 3 mom. kan vidtas vid ändring av lån.

Denna lag träder i kraft den 20.
På ändringar som godkänts i lånevillkoren före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 16 a § 4 mom., sådant det lyder i lag 1019/2005, samt

ändras 16 § 5 mom., 16 a § 1 mom. och 17 a §, sådana de lyder, 16 § 5 mom. i lag 869/2008 samt 16 a § 1 mom. och 17 a § i lag 1019/2005, som följer:

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan Statskontoret, på villkor som det bestämmer och inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för en del, dock högst 50 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*).

gränsningsackord). Begränsningsackordets belopp prövas från fall till fall utifrån en totalplan som sökanden gjort upp och annan utredning.

17 a §

Ackord i samband med rivning

Om tillstånd till rivning enligt 17 § har beviljats för en bostad eller ett hus, kan Statskontoret, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren, besluta att staten svarar för högst 60 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl kan Statskontoret fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet och vid behov godkänna säkerhet för fordran.

Rivningsackordet uppgår emellertid med avvikelser från 1 mom. till högst 70 procent, om

1) låntagaren har högst 200 hyresbostäder som byggts med statligt stöd,

2) det inte finns efterfrågan på objektet som hyresbostad, och

3) låntagarens ekonomiska situation är svag.

En förutsättning för rivningsackord är att de omständigheter som legat till grund för rivningstillståndet har medfört betydande

ekonomiska svårigheter för låntagaren och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

Rivningsackord kan emellertid beviljas med avvikelse från 3 mom., om en betydande och långvarig minskning av nyttjandegraden för ett enskilt objekt orsakar ekonomiska problem som hotar låntagarens ekonomiska handlingskraft i dess helhet.

Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de räntor som förfallit till betalning.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas på ansökningar som blivit anhängiga före lagens ikraftträdande.

Helsingfors den 18 april 2013

Statsminister

JYRKI KATAINEN

Bostads- och kommunikationsminister *Krista Kiuru*

*Bilaga
Parallelltext*

1.

Lag

om ändring av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002)
6 § 2 mom.,
ändras lagens rubrik samt 2 och 5 §, och
fogas till 4 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom., blir 3 mom., som följer:

Lag

om ändring i vissa fall av villkoren för aravalån

Gällande lydelse

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att med ett tidsbegränsat, ekonomiskt stöd förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrätts-hussamfund med betydande ekonomiska svårigheter.

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

Föreslagen lydelse

2 §

Lagens syfte

Syftet med denna lag är att *med ekonomiskt stöd* förbättra situationen för aravahyreshussamfund och bostadsrätts-hussamfund med betydande ekonomiska svårigheter. *Syftet är också att minska statens risk för kreditförluster.*

4 §

Förutsättningar för ändring av lånevillkor

Lånevillkoren kan ändras också, om ett hyreshussamfund eller ett bostadsrätts-hussamfund annars har sådana ekonomiska svårigheter att det kan uppstå risk för kreditförlust för staten. I sådana fall kan lånevillkoren ändras, om detta bedöms begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustris-

ken utan en ändring av lånevillkoren. Vid bedömningen av kreditförlustrisken beaktas låntagarens förmögenhetsställning, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det återstående lånet samt möjligheterna att realisera säkerheten.

5 §

Ändringar av lånevillkor

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

Den årliga justeringen av annuiteten för ett annuitetslån 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

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

5 §

Ändringar av lånevillkor

Lånetiden för ett lån med fasta villkor kan förlängas, räntan sänkas och *amorteringsfria perioder beviljas*.

Den årliga justeringen av annuiteten för ett annuitetslån 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.

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.

Annuitetslån och lån som till villkoren motsvarar annuitetslån kan ändras till lån med fasta villkor på så sätt att annuiteten ändras till en separat ränta och en separat amortering. De åtgärder som avses i 1 och 3 mom. kan vidtas vid ändring av lån.

6 §

Räntans storlek

(mom. 2 upphävs)

Denna lag träder i kraft den 20.

På ändringar som godkänts i lånevillkoren före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 16 a § 4 mom., sådant det lyder i lag 1019/2005, samt
ändras 16 § 5 mom., 16 a § 1 mom. och 17 a §, sådana de lyder, 16 § 5 mom. i lag 869/2008 samt 16 a § 1 mom. och 17 a § i lag 1019/2005, som följer:

Gällande lydelse

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, beslutas att staten svarar för en del, dock högst 40 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller arava-

Föreslagen lydelse

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg *eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg*, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund *kan Statskontoret, på villkor som det bestämmer* och inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, *på ansökan av låntagaren besluta* att staten svarar för en

lånet (*begränsningsackord*). Ackordbeloppet prövas för varje objekt utifrån en totalplan av sökanden och andra utredningar.

del, dock högst 50 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*). Begränsningsackordets belopp prövas från fall till fall utifrån en totalplan som sökanden gjort upp och annan utredning.

Begränsningsackord skall ansökas med en ansökan riktad till Statens bostadsfond. Bostadsfonden vidarebefordrar ansökan jämte sitt utlåtande till Statskontoret, som beslutar om ackordet och vid behov om de villkor som skall ställas för ackordet. Statskontoret kan avvika från Statens bostadsfonds utlåtande endast av särskilda skäl med anledning av statens riskhantering. Statskontoret skall rådlägga med Statens bostadsfond innan ärendet avgörs ifall Statskontoret har för avsikt att avvika från utlåtandet.

(mom.4 upphävs)

17 a §

Ackord i samband med rivning

Om tillstånd till rivning enligt 17 § har beviljats för en bostad eller ett hus, kan Statens bostadsfond inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för högst 50 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl kan Statens bostadsfond fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet. Statskontoret godkänner då vid behov säkerhet för fordran.

En förutsättning för rivningsackord är att orsakerna till tillståndet till rivning har åsamkat låntagaren betydande ekonomiska svårigheter och att ackord behövs för att sanera lån-

17 a §

Ackord i samband med rivning

Om tillstånd till rivning enligt 17 § har beviljats för en bostad eller ett hus, *kan Statskontoret*, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren, besluta att staten svarar för högst 60 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*rivningsackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Av särskilda skäl *kan Statskontoret* fastställa en amorteringsplan för den återstående delen av lånet och vid behov *godkänna säkerhet* för fordran.

Rivningsackordet uppgår emellertid med avvikelse från 1 mom. till högst 70 procent, om

1) låntagaren har högst 200 hyresbostäder som byggts med statligt stöd,

2) det inte finns efterfrågan på objektet som hyresbostad, och

3) låntagarens ekonomiska situation är svag.

En förutsättning för rivningsackord är att de omständigheter som legat till grund för rivningstillståndet har medfört betydande ekonomiska svårigheter för låntagaren och att

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

tagarens ekonomi.

ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

Rivningsackord kan emellertid beviljas med avvikelse från 3 mom., om en betydande och långvarig minskning av nyttjandegraden för ett enskilt objekt orsakar ekonomiska problem som hotar låntagarens ekonomiska handlingskraft i dess helhet.

Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de förfallna räntorna.

Kapitalet på det lån som rivningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas och de räntor som förfallit till betalning.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas på ansökningar som blivit anhängiga före lagens ikraftträdande.