



Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp — HE 12/2018 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 3/2018 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 12, 14 a ja 33 §, sellaisina kuin niistä ovat 12 § laissa 1020/2005 ja 14 a § laissa 21/2007, *muutetaan* 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 8, 13 ja 17 § laissa 1713/2015, 9, 18, 37 ja 41 § laissa 1060/2016, 10 § osaksi laissa 236/2004, 14 ja 15 § osaksi laeissa 233/2002 ja 21/2007 ja 39 § laissa 721/2003, sekä *lisätään* lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

7 §

Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Korkotukilainaa lyhennetään kiinteän lainanlyhennysohjelman mukaisesti taikka perustuen kokonaisuutenaan, joka sisältää lainan koron ja lyhennyksen ja jonka kehittyminen riip-

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

puu hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset lyhennysohjelmasta ja kokonaispääomamenuon sovellettavasta indeksistä.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

8 §

Korkotukilainan ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se myönnetään:

1) vuokratalon uudisrakentamista varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asumisen rakentamiskorkotukilaina*);

2) vuokratalon hankintaa varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten muusta kuin 1 kohdassa tarkoitettusta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asumisen hankintakorkotukilaina*);

3) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, jollei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Vuokra-asumisen hankintakorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen.

Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, voidaan perusparannuskorkotukilaina hyväksyä kuitenkin vain, jos:

- 1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi;
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

10 a §

Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.

Hakemuksessa on ilmoitettava se kiinteistö tai maa-alue, jota koskevaa ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Ennakkoratkaisu on voimassa määräajan, kuitenkin enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun. Ennakkoratkaisua noudatetaan sen saajan vaatimuksesta sitovana sinä aikana, jonka se on voimassa.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa kiireellisenä.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitar- kistuksesta, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuaan luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpitei- siin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asun- tojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tar- koite- tun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osak- keista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

- 1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;
- 2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;
- 3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokralato tai korkotukivuokraloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokraloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaarissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokralaton tai korkotukivuokraloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

Korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) lainansaajan omarahoitusosuus, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan ja valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus lainansaajan omarahoitusosuudelle;

3) korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi;

4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä

5) vuokrataloyhtiöön sijoitettu oman pääoman lisäys, joka on tehty luovutettavan korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon perusparannusten rahoittamiseksi.

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen luovutuskorvaus on yhtiöön sijoitetusta omasta pääomasta myytävää osakemäärää vastaava osuus lisättynä indeksitarkistuksella, joka on laskettu rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella.

Jos omaisuus myydään julkisella huutokaupalla, saa se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, myynnistä enintään sallitun luovutushinnan.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava valtion asuntorahastoon.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osa-omistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun:

1) 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 31 päivänä elokuuta 2004 tai sitä ennen;

2) 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen;

3) 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhenyseohtojen mukaisesti 13 ja 13 a §:n, 13 b §:n 1 momentin sekä 13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennaikaisesti, mainitut rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutus-

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

rajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan mainitun lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista I momentissa säädetyin estämättä, jos:

- 1) asunnolle ei löydy mainitussa laissa tarkoitettua lunastajaa;
- 2) enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta; sekä
- 3) rajoituksista vapautuvan asunnon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesti sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesti niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, jos lainoitettun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesti niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

- 1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;
- 2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka
- 3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hy-

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

väksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

- 1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;
- 3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;
- 4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai
- 5) vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 tai 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

41 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuden siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitetussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 _____.

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 5 ja 8 a §, sellaisina kuin ne ovat, 5 § laissa 869/2008 ja 8 a § laissa 20/2007, sekä
muutetaan 6, 7, 8, 9—11, 16 ja 23 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 ja 7 § laissa 1714/2015, 8 ja 9—11 § osaksi laissa 20/2007, 16 § laeissa 735/2004 ja 447/2013 ja 23 § laissa 720/2003, seuraavasti:

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 §:n vastaisesti, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan Valtiokonttoriin puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudesta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 10 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuaan luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

2) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokratayhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

1) kunnalle;

2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai

3) sellaiselle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitettut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokratayhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaassa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

9 §

Luovutushinta

Aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokratayhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on 10 §:n mukainen luovutuskorvaus.

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan lainoitettun vuokra-asunnon tai vuokratalon korkein sallittu luovutushinta on 11 §:n mukainen enimmäishinta. Jos tällainen perusparannuslaina on yhdistetty vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaiseen lainaan, sovelletaan sallittuun luovutushintaan kuitenkin 1 momenttia.

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

Jos omaisuus myydään julkisella huutokaupalla, saa se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, myynnistä enintään sallitun luovutushinnan.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava valtion asuntorahastoon.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

Aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) lainansaajan omarahoitusosuus, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyyn lainan sekä valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus lainansaajan omarahoitusosuudelle;

3) valtion asuntolaina tai aravalaina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyt lainat siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;

4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä

5) vuokrataloyhtiöön sijoitettu oman pääoman lisäys, joka on tehty luovutettavan aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon perusparannusten rahoittamiseksi.

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen luovutuskorvaus on yhtiöön sijoitetusta omasta pääomasta myytävää osakemäärää vastaava osuus lisättynä indeksitarkistuksella, joka on laskettu rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa enimmäishinnan. Enimmäishintaa ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi kokonaan tai osaksi siirtyvä perusparannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyt lainat.

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla alkuperäisen laina-ajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-
sen on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-
sen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-
sen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvostosta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytännönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-
sella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20_____.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §, sellaisena kuin se on laissa 1715/2015, seuraavasti:

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

- Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:
- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
 - 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
 - 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;
 - 4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;
 - 5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
 - 6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
 - 7) 48 §:ssä tarkoitetulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
 - 8) 16 b §:ssä tarkoitetusta osingosta tai hyvityksestä;
 - 9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomeno-

Eduskunnan vastaus EV 40/2018 vp

ja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaa-rahointteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrätessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____
kuuta 20 _____

Helsingissä 16.5.2018

Eduskunnan puolesta



puhemies



pääsihteeri

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd — RP 12/2018 rd

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

Ärende

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).

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Miljöutskottet (MiUB 3/2018 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 12, 14 a och 33 §, av dem 12 § sådan den lyder i lag 1020/2005 och 14 a § sådan den lyder i lag 21/2007, *ändras* 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 och 41 §, av dem 8, 13 och 17 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 9, 18, 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 236/2004, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lagarna 233/2002 och 21/2007 och 39 § sådan den lyder i lag 721/2003, samt *fogas* till lagen en ny 10 a § som följer:

7 §

Räntestöd och amorteringsprogram

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Bestämmelser om storleken av och betalningstiden för räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

Räntestödslån amorteras i enlighet med programmet för fast amortering eller med utgångspunkt i de totala kapitalutgifterna, som inkluderar räntan och amorteringen på lånet och vars ut-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

veckling är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Närmare bestämmelser om amorteringsprogrammet och det index som tillämpas på de totala kapitalutgifterna utfärdas genom förordning av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren be- myndigat.

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

1) nybyggnad av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för byggande vid hyresboende*),

2) anskaffning av hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i något annat bostadsaktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten (*räntestödslån för anskaffning vid hyresboende*),

3) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet att användas som hyresbostad, när låntagaren inte är ett i 5 § 2 mom. avsett bolag (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för anskaffning vid hyresboende är att anskaffningen av ett hyreshus eller en hyresbostad är förmånligare än att bygga ett motsvarande hus eller en motsvarande bostad.

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

10 §

Storleken på räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även god-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

kännas skäligen kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 a §

Förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan meddela ett förhandsavgörande om den storlek på skäligen kostnader för tomtanskaffning som den godkänner som en del av de godkända byggnadskostnaderna för objekt som avses i 10 § 1 mom.

I ansökan ska specificeras vilken fastighet eller vilket markområde som det begärs förhandsavgörande om och läggas fram annan utredning som behövs för avgörande av ärendet.

Förhandsavgörandet gäller för viss tid, dock högst fram till utgången av det kalenderår som följer efter att avgörandet meddelats. Om den som får ett förhandsavgörande så yrkar, ska avgörandet tillämpas som bindande under dess giltighetstid.

Ett ärende som gäller förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt av bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av ränte-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

stödslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
- 2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlätas till

- 1) kommunen, eller
- 2) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Aktier som medför rätt att besitta en räntestödshyresbostad eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlätas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om förvärvet, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 15 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller dock inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de förutsättningar som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshus-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

bolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 25 eller 27 a § avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en räntestödshyresbostad eller ett räntestödshyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver räntestödslån och av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som överlåts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

Om egendomen säljs på offentlig auktion, får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna dock det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den lagen.

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt de begränsningar som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller därefter,

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller därefter.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalats i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom., om

- 1) det inte finns en sådan inlösare av bostaden som avses i den lagen,
- 2) majoritetsägaren meddelar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet att det inte finns någon inlösare, samt
- 3) den andel av räntestödslånet som gäller den bostad som befrias från begränsningarna återbetalas eller lånebeviljaren befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga.

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till ett räntestödslån, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga, om

- 1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,
- 2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

21 §

Räntestödslånets storlek för bostadsrättshus

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomtens. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om

- 1) låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag,
- 2) låntagaren har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder,
- 3) låntagaren har i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet,
- 4) äganderätten till en räntestödshyresbostad eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b §, eller
- 5) hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig. Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 § i denna lag, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid. Om utseendet av låntagarsamfundet återkallas av någon annan orsak än på ansökan av samfundet, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet dessutom förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 eller 2 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för räntestödets respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

41 §

Ändringsökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den

20

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 5 och 8 a §, sådana de lyder, 5 § i lag 869/2008 och 8 a § i lag 20/2007, och
ändras 6, 7, 8, 9—11, 16 och 23 §, sådana de lyder, 6 och 7 § i lag 1714/2015, 8 och 9—11 § delvis ändrade i lag 20/2007, 16 § i lagarna 735/2004 och 447/2013 samt 23 § i lag 720/2003, som följer:

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande om ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när den fastställs.

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får det i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

- 1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 2 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,
- 4) uthyrning och förvaltning av bostäder,
- 5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten,
- 6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för istandsättning, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

16 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet inte är ett annuitetslån och det har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad, eller

2) den 1 januari 1991 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

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 (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller 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 fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och bestämmelser som utfärdats och föreskrifter som meddelats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Denna lag träder i kraft den

20

Lag

om ändring av 16 a § i lagen av bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a §, sådan den lyder i lag 1715/2015, som följer:

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders

Riksdagens svar RSV 40/2018 rd

euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,

9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet får dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iaktas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

Denna lag träder i kraft den

20

Helsingfors 16.5.2018

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- hallitussihteeri Ville Koponen, ympäristöministeriö
- asuntoneuvos Tommi Laanti, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- rahoituspäällikkö Heli Huuhka, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- tutkija Elias Oikarinen, Turun yliopisto
- ekonomisti Eeva Alho, Pellervon taloustutkimus PTT
- ekonomisti Lauri Vuori, Pellervon taloustutkimus PTT
- tutkimusjohtaja Essi Eerola, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- erikoistutkija Tuukka Saarimaa, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, Helsingin kaupunki
- asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, Vantaan kaupunki
- kiinteistöpalvelupäällikkö Petteri Puolanne, A-Kruunu Oy
- asuntoasiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- analyytikko Elina Salminen, Finanssiala ry
- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- puheenjohtaja Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry
- lakimies Esa Mustonen, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry
- asiamies Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia ja asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Esityksen tarkoituksena on kehittää ensiksi mainittuun lakiin perustuvaa korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisen, sosiaalisiin perusteisiin valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemiseksi siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta asuntorakentamisen lisäämisestä sekä hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta rahoituksen osalta.

Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja parannettaisiin korkotukilainansaajien kannalta siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättäisiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Tällä tavoin lainan takaisinmaksu jaksottuisi rakennuksen elinkaaren mukaisesti, vuokrien ja käyttövastikkeiden kehitys olisi tasaisempaa ja perusparannustoimenpiteiden rahoittaminen helpompaa, kun rakentamislaina olisi maksettu suurelta osin takaisin rakennuksen tullessa perusparannusikään. Samalla kiellettäisiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen ja nostettaisiin lainansaajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Tämä koskisi vain lain voimaantulon jälkeen lainoitettavia kohteita. Näin lainansaajat pystyisivät kerryttämään riittävästi omia varoja uutta korkotukilainoitettua asuntotuotantoa ja olemassa olevien asuntokohteiden korjaamista varten.

Lainansaaja voisi jatkossa valita kiinteälyhenteisen korkotukilainan ohella indeksisidonnaisen, annuiteettilainan kaltaisen korkotukilainamuodon, jossa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Tällainen lainamuoto johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen laina. Vuokra-asuntojen hankintaan tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä lievennettäisiin siten, että niitä voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueille ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja yhtenäistettäisiin siten, että vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen sekä asumisoikeusasuntojen perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Samalla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta laskettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin kaikkien korkotukilainatyyppeiden osalta. Näin valtion maksama tuki vastaisi paremmin tuettujen asuntojen käyttöön liittyviä rajoituksia.

Korkotukijärjestelmään liittyviä viranomaismenettelyjä yksinkertaistettaisiin nykyisestä. Luvan korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön antaisi kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin, ja tukijärjestelmän valvontaa tehostettaisiin antamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ja

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valtiokonttorille oikeus pyynnöstä saada muilta viranomaisilta tietoja korkotukilainansaajista sallassapitosäännösten estämättä.

Useat korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja koskevista tarkemmista säännöksistä ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Siksi monet edellä kuvatuista muutoksista toteutettaisiin kyseistä asetusta muuttamalla. Edellä mainituista ehdotuksista asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista, asuntojen luovutusta ja luovutushintaa sekä viranomaisten tiedonsaantioikeutta koskevat muutokset ulotettaisiin koskemaan myös aiemmin myönnettyjä aravalainoja ja niillä rahoitettuja asuntoja. Näiltä osin muutokset tehtäisiin aravarajoituslakiin. Kielto varautua tuleviin korjauksiin asukkailta perittävässä käyttövastikkeissa toteutettaisiin asumisoikeusasunnoista annettua lakia muuttamalla.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2018.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä muuttamattomana.

Pitkäkestoisen korkotukimallin kehittäminen

Hallituksen esityksen tavoitteena on parantaa korkotukijärjestelmään liittyviä laina- ja tukiehtoja siten, että valtion tuki on tasapainossa siihen liittyvien rajoitusten kanssa ja tukitasot ovat oikeassa suhteessa myös verrattuna lyhytkestoiseen korkotukimalliin.

Vuonna 2016 voimaan tulleen lyhytkestoisen korkotukimallin ehdot ovat tällä hetkellä selkeästi pitkää korkotukea edullisemmat. Rajoitusaika on lyhimmillään 10 vuotta, mutta lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on vain 2,5 %, kun pitkän korkotukimallin pysyvä omavastuukorko on 3,4 % ja asumisoikeusasuntojen osalta 3,5 %. Lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettava enimmäiskorko ja omistajalle tuloutettava enimmäistuotto on 6 %, kun se on pitkässä 4 %. Lisäksi korkotukea maksetaan koko rahoitusajan, kun pitkässä korkotuessa tuen maksaminen päättyy viimeistään 23 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä.

Lyhytkestoisen korkotukimallin hyväksyessään eduskunta hyväksyi ympäristövaliokunnan mietinnössään ehdottaman lausuman, jonka mukaan eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi¹. Hallituksen esityksellä toteutetaan myös osaltaan tätä lausumaa.

Hallituksen esityksessä todetaan, että pitkän korkotuen ehtojen heikkoutta lyhytkestoisen korkotukimallin ehtoihin nähden ei voida pitää perusteltuna, vaikka tukimallit on pääosin suunnattu eri-

¹ Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta, YmVM 9/2016 vp —HE 76/2016 vp, EV 81/2016 vp).

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

laisille toimijoille. Lisäksi epäkohtaa on jo korjattu (asumisoikeusasuntoja lukuunottamatta) korkotukiasetuksen väliaikaisella muutoksella, jolla uusien korkotukilainojen omavastuukorko vuokra-asuntojen osalta alennettiin määräaikaisesti 3,4 %:sta 1,7 %:iin 1.8.2016—31.12.2019 hyväksytyjen korkotukilainojen osalta.

Esityksessä ehdotetaan korkotukilainojen kiinteäehtoisen lainanlyhennysohjelman muuttamista merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta. Lainakannan pieneneminen alusta alkaen parantaa lainansaajien mahdollisuuksia saada lisärahoitusta markkinoilta talojen tullessa perusparannusikään. Samalla kohtuullinen varautuminen rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ehdotetaan kiellettäväksi kokonaan asukkailta perittävässä vuokrissa uusissa korkotukilainoissa. Valiokunta korostaa, että ehdotettu muutos ei estä suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokrissa voidaan jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Valiokunta pitää tärkeänä, että kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisuuteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon laiminlyönti voi myös nostaa kustannuksia pitkällä aikavälillä. Varautumiskiellon voimaantullessa rajanveto vuosikorjausten ja perusparannusten välillä tulee aiempaa merkittävämmäksi. Valiokunta korostaa, että ARA:n tulee tarkistaa vuokranmääritysohje siten, että se ei estä tarpeellisten vuosikorjausten tekemistä jatkossakaan. On tärkeää, että valtion tukemat asunnot ovat koko elinkaarensa ajan laatu- ja kestäviä.

Uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa perittävä lainansaajan omarahoitusosuuden korko nostettaisiin nykyisestä 4 %:sta 6 %:iin korkotukiasetuksen muutoksella. Sen sijaan lainansaajayhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa olevan tuoton enimmäismäärä säilytetäisiin jatkossakin 4 %:ssa, jolloin yhteisöön kertyy omia varoja esimerkiksi perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiseen. Omavastuuosuus korkotukilainan korosta muutettaisiin korkotukiasetuksen muutoksella pysyvästi 2,5 %:iin sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta, eli sekin vastaisi tasoltaan lyhytkestoisen korkotukimallin omavastuuosuutta. Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 15—23 vuodesta 30 vuoteen ja perusparannuslainoissa 16 vuodesta 20 vuoteen. Korkotukilainojen lainaehdotuksia yhdenmukaistettaisiin siten, että kaikissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainoitusosuus olisi enintään 95 % kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Kannatettava uudistus on myös hankintalainojen hyväksymiselle asetettujen vaatimusten lieventäminen siten, että niitä voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskuksiin ja samoin ehdoin julkisille ja yksityisille toimijoille. Samoin mahdollisuus uuteen indeksisidonnaiseen korkotukilainaan, jossa lainanmaksu sisältää sekä koron että lainanlyhennyksen ja johtaa tasaisempaan vuokrakehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapäömaan kuin kiinteälyhenteinen korkotukilaina.

Valiokunta pitää edellä mainittuja muutosehdotuksia oikeasuuntaisina ja kannatettavina. Pitkäkestoisen korkotuen ehtojen heikko kannustavuus ja epäsuhta lyhytkestoiseen korkotukimalliin on epäkohta, joka on korjattava mahdollisimman pian. Hallituksen esitykseen sisältyvillä muutoksilla voidaan poistaa keskeisimmät erot tukijärjestelmissä.

Valiokunta katsoo kuitenkin asiantuntijakuulemisen perusteella, että kokonaistarkastelussa hallituksen esitykseen sisältyvät muutosehdotukset eivät todennäköisesti ole riittäviä lisäämään mer-

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

kittävästi pitkän korkotukijärjestelmän mukaista vuokra-asuntotuotantoa. Rajoitusten piiristä myös poistuu nyt paljon vuokra-asuntoja, joita rakennettiin 1970-luvulla runsaasti, joten niiden suhteellinen osuus voi vähentyä. Voittoa tavoittelevien yritysten kiinnostuminen järjestelmästä edellyttäisi todennäköisesti korkotukilainojen rajoitusajan merkittävää lyhentämistä ja omistajan tuotontuloutusmahdollisuuksien huomattavaa kasvattamista, johon taas on paitsi valtiontalouden, myös esimerkiksi valtiontukisäännösten kannalta rajalliset mahdollisuudet. Jotta toimijoiden määrää ja tuotantoa saataisiin merkittävästi lisättyä, voidaan tarvita hallituksen esitykseen verrattuna huomattavampia rakenteellisia muutoksia korkotukijärjestelmään. Yksi tällainen voisi olla rakenne, jossa omavastuukorko seuraisi automaattisesti yleisen korkotason muutoksia. Myös mahdollisuuksia vanhojen lainojen yhdistämiseen uuteen perusparannuslainaan tulisi vielä arvioida uudelleen järjestelmän hallinnollisen sujuvuuden ja tehokkuuden parantamiseksi. Valiokunta toteaa tässä yhteydessä, että uuden lyhytkestoisen korkotukijärjestelmän kiinnostavuutta ei ole vielä mahdollista arvioida, vaan saatavilla olevat tiedot ovat hieman ristiriitaisia.

Asuntopolitiikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä

Valtion tukema asuntotuotanto on vain pieni osa valtion asuntopolitiikan koko keinovalikoimasta. Suomen asuntokannasta noin kolmasosa on vuokra-asuntoja ja näistä reilu kolmasosa valtion tukemia, korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja. Koska korkotuki merkitsee lähinnä korkosuojaukselta nykyisen alhaisen korkotason aikana, on valtion tuki korkotuen muodossa ollut viime vuosina huomattavan vähäinen. Asumistukea sen sijaan maksettiin vuonna 2017 noin 2 miljardia euroa, minkä lisäksi toimeentulotukea maksettiin noin 300 miljoonaa euroa asumismenojen kattamiseen eli lähinnä vuokriin. Asumistuilla ei kuitenkaan voida puuttua itse ongelmaan, eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaan. Yleisesti asumisen hintaan vaikuttaa eniten riittävä asuntojen tarjonta. Yhteiskunnan tukemaa asuntokantaa tarvitaan, mutta sen riittävästä määrästä suhteessa muuhun asuntokantaan ja muihin tukijärjestelmiin ei ole vielä tarpeeksi selkeää näkemystä yhteisen tavoitetason pohjaksi. Kaikkiaan asumisen hintaan liittyvät ongelmat kärjistyvät pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

Valiokunta viittaa tässä yhteydessä lausuntoonsa Asuntopolitiikan kehittämiskohteista², jossa se tarkastelee kehittämistarpeita yleisellä tasolla. Valiokunta korostaa, että asuntopolitiikan haasteisiin vastaamiseksi tarvitaan sekä tarjontatukea että kysyntätukea eli asumistukea. Korkotukijärjestelmän avulla voidaan tarjota kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja niille kotitalouksille, joilla ei ole alhaisen tulo- ja varallisuustasonsa tai esimerkiksi maksuhäiriömerkintöjen vuoksi mahdollisuutta hankkia asuntoa markkinaehtoisesti. Tuettu asuntokanta ja hankintalainojen aktiivinen käyttäminen ovat keskeiset keinot vaikuttaa segregaaion ehkäisemiseen edistämällä asukasrakenteeltaan monipuolisten asuinalueiden rakentamista. Valtion tukeman asuntotuotannon syrjäyttämisaikutusta voidaan osittain pitää hintana monipuolisten asuinalueiden syntymisestä ja segregaaion ehkäisemisestä pitkällä aikavälillä. Valtion tuella rahoitetussa asuntokannassa myös asuu pääsääntöisesti keskimääräistä pienituloisempia kotitalouksia, joten tuki kohdentuu yleisesti ottaen tavoitellulla tavalla.

² YmVL 1/2018 vp — O 61/2016 vp eduskunnan tarkastusvaliokunnalle: Asuntopolitiikan kehittämiskohteita.

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valiokunta korostaa, että tärkeää on edistää asumisen kohtuuhintaisuutta yleisellä tasolla erityisesti kasvukeskuksissa lisäämällä ylipäänsä asuntorakentamista ja siten asuntojen tarjontaa. Asuntotarjonnan niukkuus nostaa yleistä hintatasoa. Huolta aiheuttaa uusimuotoinen rahoitusmalli, jossa uusien omistusasuntojen myynnissä taloyhtiölainojen osuus voi olla jopa 70 % asunnon hinnasta, joka voi paitsi kiihdyttää asuntojen hintojen nousua, merkitä myös kasvavia velkariskejä korkotason noustessa.

Tärkeitä asuntorakentamisen kannalta ovat maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset, jotka valtio on solminut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudun kaupunkien kanssa vuosille 2016—2019. Sopimuksissa kaupungit ovat sitoutuneet kasvattamaan asuntotontitarjontaansa ja varaamaan tietyn osan tonteista kohtuuhintaista korkotukilainoitettua asuntotuotantoa varten. Valtio on puolestaan sitoutunut rahoittamaan seutujen suuria liikenne- ja muita infrastruktuurihankkeita sekä lisäämään korkotukilainojen houkuttelevuutta myöntämällä niille Helsingin seudulla käynnistysavustuksia. MAL-sopimukset ovat osoittautuneet tehokkaaksi työkaluksi asuntorakentamisen edistämiseksi, ja sopimuskäytäntöä on tarkoitus jatkaa vuoden 2019 jälkeen. Helsingin seudulla tällä hetkellä korkotukilainaa saaville kohteille myönnettävät käynnistysavustukset ovat tehokas ja yksinkertainen tuki-instrumentti MAL-sopimuksen mukaisen kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi. MAL-sopimuksia tulee jatkaa ja kehittää edelleen myös muiden suurten kaupunkiseutujen ja maakuntakeskusten kehityksen tukemiseksi. Huomiota tulee myös kiinnittää erityisesti seudullisten, kuntarajat ylittävien liikennetarkkaisu- ja mahdollisuuksiin. Nykyistä nopeampien raideliikenneyhteyksien kehittäminen ja huomattava saavutettavuuden parantaminen kasvaville ja kehittyville alueille voisi myös helpottaa pääkaupunkiseudulle kohdistuvaa kasvupainetta.

Valiokunta korostaa, että kunnilla on merkittävä rooli maapolitiikan tekijänä ja kaavoittajana ja siten asuntotuotannon edellytysten luojana. Aikaisemmin keskeiseksi ongelmaksi tunnistettiin yleisesti kaavoitetun tontitarjonnan niukkuus. Tällä hetkellä rakentaminen kasvukeskuksissa on niin mittavaa, että ongelmaksi on muodostunut työvoiman saanti ja jopa rakentamistarvikkeista on pulaa. Tässä suhdannetilanteessa urakkahinnat ovat nousseet ja ARA-ehtojen mukaista rahoitusta on vaikea saada. Suhdannepolitiikkakin liittyy läheisesti asuntomarkkinoiden toimintaan ja ARA-tuotannolla on ollut osaltaan suhdanteita tasaavaa merkitystä silloin, kun laskusuhdanteessa on kuitenkin voitu pitää ARA-tuotanto käynnissä.

Valiokunta korostaa, että keskeinen edellytys vuokra-asuntotuotannon edistämiseen on pitkäjänteisempi asuntopolitiikka, jolloin toimijoiden luottamus tuotantoehtojen pysyvyyteen paranee. Tämä edellyttäisi hallituskaudet ylittävää aikajännettä. Tarjonta- ja kysyntätukien yhtenäinen tarkastelu on haasteellista, kun niiden valmisteluvastuu kuuluu eri ministeriöille. Asumistuki on osa perustoimeentuloa ja sillä on läheinen liittymä toimeentulotukeen, kun taas korkotuet katsotaan osaksi rakentamista. Tarjonta- ja kysyntätukien vertailussa on otettava huomioon muutkin kuin ekonomistiset näkökulmat ja siten tehtävä pitkäaikaisia päätöksiä nimenomaan asuntopolitiikan keskeisistä tavoitteista, kuten segregaaation ehkäisemisestä. Uudessa asuntorakentamisessa tulisi myös ottaa huomioon asuntomarkkinoiden rakenteeseen ja muuttumiseen liittyvät seikat, kuten väestön ikääntymiseen ja muuhun yhteiskunnalliseen muutokseen liittyvät tekijät ja esimerkiksi edistää arjessa pärjäämistä ottamalla huomioon tarpeet uudenaikaisille yhteisöllisille asumismuodoille.

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valiokunta kiirehtii myös väestöltään vähenevien alueiden tilannetta helpottavien ehdotusten toteuttamista. Ympäristöministeriön raportissa (ns. AAKE-työryhmän raportti: ympäristöministeriön raportteja 23/2017) Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella esitetään useita erilaisia toimenpiteitä, joilla voidaan edesauttaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratuloyhteisöjen elinkelpoisuutta ja parantaa asukkaiden asuinoloja kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla. Valiokunta pitää perusteltuna tukitoimenpiteitä, joilla sopeutetaan kasvukeskusten ulkopuolella olevaa valtion tukemaa asuntokantaa asuntojen vähenevään kysyntään ja joilla järjestelmä tulee myös valtiolle pidemmällä aikavälillä edullisemmaksi. Yhtenä keinona tulisi harkita myös MAL-sopimusten kaltaisia sopimus pohjaisia ratkaisuja valtion ja kuntien välillä.

Valiokunta toteaa lopuksi, että eduskunta on edellyttänyt edellä viitatus lausuman yhteydessä myös, että ympäristöministeriö toimittaa yleisemmin selvityksen korkotukimallien toimivuudesta (EV 81/2016 vp). Valiokunta korostaa tarvetta arvioida korkotukimalleja osana asumisen tukijärjestelmiä ja ympäristöministeriö on ilmoittanut toimittavansa valiokunnalle selvityksen korkotukimallien toimivuudesta syysistuntokaudella 2018. Valiokunta odottaa saavansa tuolloin arvi-on myös lyhytkestoisen uuden korkotukijärjestelmän liikkeellelähdestä.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 12/2018 vp sisältyvät 1.—3. lakiehdotuksen.

Helsingissä 26.4.2018

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Satu Hassi vihr
varapuheenjohtaja Silvia Modig vas
jäsen Anders Adlercreutz r
jäsen Olli Immonen ps
jäsen Pauli Kiuru kok
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Rami Lehto ps
jäsen Eeva-Maria Majjala kesk
jäsen Sari Multala kok
jäsen Riitta Myller sd
jäsen Martti Mölsä sin
jäsen Katja Taimela sd
jäsen Ari Torniainen kesk
jäsen Mirja Vehkaperä kesk
varajäsen Hannu Hoskonen kesk

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp
Vastalause

VASTALAUSE

Perustelut

Hallituksen esityksessä (HE 12/2018 vp) vuokra-asunto- ja asumisoikeustalolainojen pitkistä korkotuesta on yritys parantaa 40 vuoden korkotukimallin ehtoja. Hyväksyessään lyhytkestoisen korkotukimallin hyväksyi eduskunta ympäristövaliokunnan lausuman, jossa edellytetään, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi (YmVM 9/2016 vp). Nykytilanteen ongelma on, että lyhyen korkotukimallin ehdot ovat selvästi houkuttelevammat kuin pitkän korkotuen ehdot. Tilanteessa, jossa samanaikaisesti korot ovat alhaiset, ei pitkän korkotuen avulla synny riittävästi kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Hallituksen esityksen tavoite on saada merkittävästi lisää kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasumista. Tavoite on mitä tärkein, mutta esitys ei tule täyttämään tavoitettaan. Hallituksen esityksessä on oikeansuuntaisia muutoksia, mutta kokonaisuudessa vaikutukset voivat olla jopa kielteiset. Lainsäädännön laadukkuuden ja eduskunnan lainsäädäntövallan näkökulmasta ongelmallista on, että tärkeimmät korkotukimallin houkuttelevuuteen vaikuttavat päätökset tehdään valtioneuvoston asetuksella eikä lailla. Esitetyssä muodossa 40 vuoden korkotukimallin ja 10 vuoden korkotukimallin keskinäinen suhde ei ole tasapainossa, sillä 10 vuoden korkotukimallissa on paitsi lyhyemmät rajoitusajat, myös enemmän tukea.

Hyvää ehdotetussa uudistuksessa on lyhennyksen etupainotteisuus, korkotuen pidentäminen, mahdollisuus valita kiinteä tai annuiteettilyhennys, mahdollisuus ylimääräisiin lyhennyksiin, enimmäisrahoitusosuuden nosto 95 prosenttiin ja ennakkoratkaisu tukeen hyväksyttävistä kuluista.

Uudistetun korkotukimallin houkuttelevuutta heikentää se, että korkotuki ei edelleenkään ulotu koko laina- ja rajoitusaikaan. Kohtuuhintaisten asuntotuotannon lisäämisen varmistamiseksi pitäisi korkotukena maksettavan tuen määrän myös olla vakio koko laina-ajan. Ehdotettu omavastuukorko 2,5 prosenttia ei myöskään ole kannustava nykyisessä rahoitusmarkkinatilanteessa. Tulisi-kin ottaa käyttöön malli, jossa korkotaso muuttuu automaattisesti korkotason muuttuessa.

Huonoa uudistuksessa on myös se, että samalla kun varautuminen perusparannuksiin vuokrien kautta poistuu, nousee omarahoitusosuuden korko vain kuuteen prosenttiin nykyisestä neljästä. Asiantuntijakuulemisissa nousi esiin, ettei tämä takaa riittävää varautumista perusparannuksiin ja saattaa asettaa asukkaat eriarvoiseen asemaan asumisen ajallisen sijoittumisen mukaan (esimerkiksi A-kruunu ja SOA). Herää myös huoli siitä, hoidetaanko kaikkia vuokra-asuntoyhtiöitä niin vastuullisesti, että perusparannuksiin varaudutaan hyvissä ajoin, kun erillistä varautumista ei voi enää kerätä vuokran yhteydessä. Kuten ympäristövaliokunnan mietinnössä huomautetaan, tulee ARA:n tarkistaa vuokranmääritysohje, jotta vuosikorjauksiin voidaan edelleen varautua.

Vaikka lyhennysten etupainotteisuus ja muutos omarahoitusosuuden korossa mahdollistaa tarvittavan varautumisen peruskorjaukseen, voi yhtiö päätyä tilanteeseen, jossa perusparannus joudutaan rahoittamaan lainalla. Korkotilanteesta riippuen tämä voi aiheuttaa ison korotuspaineen

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp
Vastalause

vuokriin. Nykyinen malli, jossa perusparannukseen valmistautumiseksi saa kerätä 1 tai 2 euroa neliöltä vuokran yhteydessä, varmistaa hallitun ja maltillisen vuokrien kehityksen. On myös huomattava, että 10 vuoden korkotukimallissa korjauksiin varautuminen on mahdollista, vaikka rajoitusaika lyhimmillään on vain 10 vuotta eikä tässä ajassa vielä peruskorjaustarvetta ole.

Suurin ongelma esityksessä liittyy kuitenkin toimintaympäristön vakauteen, kuten vuokra-asuntoja tuottavat tahot toivat esiin asiantuntijakuulemisissa. Sekä vapaarahoitteiset yritykset että kunnalliset yhtiöt olivat yhtä mieltä siitä, että yksi suurimpia ongelmia on toimintaympäristön ennakoinnattomuus. Vuosikymmeniksi toimintaa säätelevät lait eivät saisi muuttua parin vuoden välein. Esimerkiksi Sipilän hallitus asetti vuokra-asuntoihin tulorajat, jotka on jo ehditty poistaa. Uudet säädökset tarkoittavat aina myös kustannuksia, kun tarvitaan uusia työprosesseja, käytäntöjä ja tietojärjestelmiä. Mutta ennen kaikkea alati muuttuvat säädökset luovat epävarmuutta asumisesta, mikä heikentää asukkaiden hyvinvointia.

Jatkossa saman yhtiön eri kohteissa pätsivät eri säännöt esimerkiksi liittyen perusparannuksiin varautumiseen tai korkotuen keston. Eri säännöt hankaloittavat kiinteistönpitoa ja yhtiön taloudenpitoa, sekä asettavat asukkaat eriarvoiseen asemaan. Samassa tasuserässä tulee olemaan kohteita, joissa saa varautua perusparannuksiin, ja kohteita joissa ei saa, jolloin läpinäkyvä taloudenpito hankaloituu. Kun osa kohteista on vanhan korkotukimallin alla ja osa uuden, on vastuullisen yhtiön haettava vanhoille lainoille korkosuoja markkinoilta vanhojen lainojen korkotukiajan päättyessä. Tämä tulee tietenkin asukkaiden maksettavaksi ja siten luo painetta vuokrien korotuksille.

Kuten ympäristövaliokunta mietinnössään toteaa, kokonaistarkastelussa hallituksen esittämät muutokset eivät todennäköisesti ole riittäviä lisäämään merkittävästi kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Etenkin, jos yleinen korkotasoa pysyy suhteellisen alhaisena, pitää järjestelmän perusrakenteita muuttaa. Esimerkiksi omavastuukoron tulisi automaattisesti seurata yleisen korkotason muutoksia, ja lainojen yhdistäminen pitäisi mahdollistaa, kuten ympäristövaliokunnan mietinnössä todetaan.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla asumisen korkea hinta muodostaa monisyisen ongelman. Korkotuettu tuotanto on kaupunkien keskeinen työkalu synnyttää kohtuuhintaista asumista. Pelkästään Helsingissä kaupungin pitkällä korkotuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa asuu 87 000 ihmistä 46 000 asunnossa. Korkotuettu vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto on myös omalta osaltaan erittäin tärkeässä roolissa segregaaation torjumisessa. Jotta asuinalueet eivät eriydy, tulee kaupunkia rakentaa tasapainoisesti niin, että eri asuinalueilla on erityyppistä asumista ja sen kautta erilaisissa elämäntilanteissa olevia asukkaita. Helsinki pärjää kansainvälisessä vertailussa hyvin segregaaation torjunnassa. Avain on varmistaa asuntotuotantojakauman toteutuminen, johon pitkäaikainen korkotuki muodostaa hyvin olennaisen elementin.

Markkinavuokrien nousupaineen hillitsemiseksi tulisi pääkaupunkiseudun asuntotavoitteiden korkotuetun tuotannon osuutta vuokra-asuntotuotannosta nostaa 40 prosenttiin. Tämän lisäksi tarvitaan uusia malleja ja uusia toimijoita. Asuntopolitiikka on laaja kokonaisuus, jossa tilannetta ei ratkaista yhdellä muutoksella. Olisi tarpeen tarkastella asumisen tukia kokonaisuudessaan, siis sekä kysyntä- että tarjontatukia. Tällä hetkellä asumistukeen menee noin 2 miljardia euroa, kun korkotukimenot ovat alle 10 miljoonaa euroa. Jos yleinen korkotasoa nousisi 4 prosenttiin, olisivat

Valiokunnan mietintö YmVM 3/2018 vp
Vastalause

korkotukimenot edelleenkin vain sadan miljoonan euron luokkaa. Jos tuettua tuotantoa ja sen kautta kohtuuhintaista asumista olisi enemmän, se vähentäisi tarvetta asumistuella eli asumistukimenot pienentyisivät. Lisäksi omakustannusperusteisen rakennuskannan rakentaminen hillitsee vuokrakehitystä, joten vaikutus on kauttaaltaan asuntomarkkinoita tervehdyttävä.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että hyväksytään neljä lausumaa. (Vastalauseen lausumaehdotukset)

Vastalauseen lausumaehdotukset

- 1. Eduskunta edellyttää, että valtioneuvoston asetuksella pitkäkestoisen korkotukimallin ehdot säädetään lyhytkestoista houkuttelevammiksi. Omarahoitusosuuden korko nostetaan kahdeksaan prosenttiin, ja omavastuukorko asetetaan seuraamaan yleisen korkotason muutoksia.*
- 2. Eduskunta edellyttää, että korkotukiaika ulotetaan koko laina- ja rajoitusajan mittaiseksi ja että korkotukena maksettavan tuen määrä on vakio koko laina-ajan.*
- 3. Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa lakimuutoksen vaikutuksia peruskorjausten toteutumisen ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun osalta.*
- 4. Eduskunta edellyttää, että hallitus tekee viipymättä korkonaistarkastelun pitkän ja lyhyen korkotukimallin toimivuudesta.*

Helsingissä 26.4.2018

Silvia Modig vas
Riitta Myller sd
Katja Taimela sd
Satu Hassi vihr
Olli Immonen ps
Rami Lehto ps
Anders Adlercreutz r

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 Asumisoikeusyhteisöt 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 stödssystemet fungerar effektivare än för närvarande, balansen mellan det stöd som staten betalar och begränsningarna för användningen av de understödda bostäderna är bättre och stödssystemet 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 stöd villkoren 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 finansieras med 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 stöd villkoren 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 stödssystemet 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 innebar 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. 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 sett 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 en aning 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 aravallån. Eftersom räntestödet närmast är ett ränteskydd i dagens låga räntenivå, har statsstödet i form av räntestöd varit anmärkningsvärt litet under de senaste åren. Däremot betalades det cirka två miljoner 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 tillspetsas 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 är de viktigaste medlen för att förhindra segregering eftersom man kan bidra till uppkomsten av bostadsområden med en mångsidig invånarstruktur. Den marginaliseringseffekt som

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

Betänkande MiUB 3/2018 rd

uppstår vid statligt stödd bostadsproduktion kan delvis betraktas som det pris man betalar för att få heterogena bostadsområden och för att förhindra segregation 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 eftersträfvats.

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 skäliga 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 skäliga 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 planläggnings- 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 segregation. 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 (arbetsgruppen AAKE; Miljöministeriets rapporter 23/2017) vid miljöministeriet föreslår i rapporten Utveckling av bostadsbeståndet och boendeförhållandena utanför tillväxtcentrumen 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.

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

Betänkande MiUB 3/2018 rd

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 ti-årsmodellen 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, även om den kortaste begränsningstiden är tio år och det under den tiden inte behövs några saneringar.

Det största problemet med propositionen är ändå stabiliteten 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 varannat 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 anhänga 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 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, när räntestödsutgifter 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. Effekten 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 räntestödtiden 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

