

RP 136/2005 rd

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av aravabegränsningslagen och till vissa lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att aravabegränsningslagen och två lagar som har samband med den ändras. När hyreshus befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningar skall för förebyggande av kreditförluster och sanering av ekonomin för hyreshussamfund staten kunna svara för en del av det aravalån som återstår. Andelen skall prövas för varje objekt och får uppgå till högst 40 procent av den återstående delen av lånet. Partiell efterskänkning av lån skall kunna beviljas hyreshussamfund som har ekonomiska svårigheter på grund av att bostäder under lång tid har varit underutnyttjade eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande och när det beräknas att ett ackord begränsar kreditförlusterna för staten.

Det föreslås att förutsättningarna för parti-

ell efterskänkning av aravalån i samband med rivning av hyreshus ändras så att ackord blir möjligt också när tillstånd till rivning beviljas på grund av att huset är i dåligt skick eller av något annat särskilt vägande skäl.

Ackord i samband med befrielse från begränsningar skall beviljas av Statskontoret efter att utlåtande inhämtats av Statens bostadsfond. Dessutom föreslås att Statens bostadsfond i stället för Statskontoret i fortsättningen skall besluta om ackord som beviljas i samband med rivning och om återbetalning av lån som hänför sig till ändring av användningsändamålet.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2006 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna avses träda i kraft vid ingången av 2006.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Den 29 januari 2004 fattade statsrådet ett principbeslut om ett bostadspolitiskt program för åren 2004–2006. Enligt programmet introduceras möjligheten till partiell efterskänkning av aravalån 2006 i sådana fall där detta är motiverat i syfte att förebygga kreditförluster för de hus för vilka aravalån beviljats.

2. Nuläge

Den låga räntenivån och de förlängda lånetiderna har ökat efterfrågan på bostadslån och ägarbostäder. I och med den förändrade bostadsfinansieringsmarknaden och flyttningsrörelsen har antalet sökande till aravahyresbostäder minskat och användningsgraden be-

träffande hyreshus riskerar att sjunka i synnerhet i regioner där befolkningen minskar. Enligt anmälningar från kommunerna stod ca 4 400 aravahyresbostäder tomma minst två månader i november 2004.

Tomma bostäder är den viktigaste orsaken till hyreshusens svårigheter. Enligt Statens bostadsfonds bostadsmarknadsutredning hade nästan 200 hyreshusbolag, med ca 13 500 bostäder, ekonomiska svårigheter. Sådana hus finns bland annat i Södra Savolax, Norra Karelen, Satakunta, Lappland och Kymmenedalen.

Enligt 16 § i aravabegränsningslagen (1190/1993) kan Statens bostadsfond befria hus och bostäder från begränsningar, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska för-

luster som detta kan orsaka eller av annan särskild anledning. Syftet med befrielse från begränsningarna är att effektivisera användningen av bostadsbeståndet och minska de problem som följer av att bostäder står tomma. Enligt det nuvarande systemet skall aravalånet alltid betalas i samband med en befrielse, vilket i vissa fall innebär en mycket stor ekonomisk belastning för låntagaren.

Antalet befrielser från användnings- och överlåtelsebegränsningar har ökat under de senaste åren. År 2004 befriade bostadsfonden sammanlagt 4 815 hyresbostäder från begränsningar, vilket är över 3 000 fler bostäder än år 2003. De bostäder som befriats från begränsningarna är i regel belägna på orter där det finns ett överutbud på aravahyresbostäder.

Sedan ingången av 2003 har det varit möjligt att låta staten svara för en del av aravalånet i samband med rivning av hyreshus. Hittills har endast ett rivningsackord beviljats, eftersom det i de övriga rivningsfallen har förhållit sig så att det inte längre återstått något aravalån när tillstånd till rivning har sökts eller det har varit nödvändigt att riva huset på grund av att det varit i dåligt skick. År 2004 beviljades åtta tillstånd till rivning, vilka gällde 126 bostäder.

2.1. Nuvarande stödmetoder för hyreshussamfund

Förebyggande av ekonomiska svårigheter

Ekonomiska svårigheter för hyreshussamfund kan förebyggas genom nedsättning av annuiteten för lån med stöd av 34 § i aravaförordningen (1587/1993). Annuiteten kan sänkas, om den genomsnittliga hyran i ett hyreshus eller hyran för en hyresbostad överstiger den högsta hyresnivå som godkänns för bostadsbidrag. För att annuiteten skall sänkas förutsätts att hyreshusets ägare har fusionerat sina hyreshus till ett enda bolag och utjämnat hyrorna i husen eller vidtagit andra åtgärder för att möjliggöra en skälig hyresnivå.

Lånetiden för lån med fasta villkor kan förlängas på basis av en anmälan från låntagaren enligt lagen om anmälningsbaserad ändring av lånevillkoren för vissa hyreshuslån (511/2005), som trädde i kraft den 15 juli 2005.

Stöd till hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter

Hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter kan stödjas enligt lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002) och den lag som gäller understöd för sanering av ekonomin i hyreshus och bostadsrättsbostäder (657/2000). Genom saneringsunderstöd kan man då täcka underskott som redan uppkommit och genom ändrade lånevillkor säkerställs att fastighetsbidraget i fortsättningen räcker till för att täcka ränte- och amorteringskostnaderna för lån. Stödformerna kan också förenas med befrielse från dröjsmålsräntor. Om det inte går att sanera hyreshussamfundets ekonomi genom dessa stödmetoder, kan Statskontoret som en part vara med om att godkänna frivillig skuldsanering för låntagaren.

Högst 50 procent av det aravalån som återstår kan efterskänkas när hyresbostäder eller hyreshus i ett område där befolkningen minskar måste rivas på grund av att bostäder länge stått tomma. För ackord förutsätts att den tomma bostaden eller det tomma huset har åsamkat låntagaren betydande ekonomiska svårigheter och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi. I enlighet med det bostadspolitiska programmet planeras också en ny stödform, ett rivningsbidrag, som introduceras 2006.

2.2. Bedömning av nuläget

Riskerna för kreditförluster för staten ökar framför allt i regioner där befolkningen minskar. Enligt den modell som Statskontoret utarbetat för bedömning av kreditrisker hör drygt 8 procent eller 842 miljoner euro av de återstående kapitalen på lån till den kategori där risken är åtminstone relativt stor. När dessutom de tomma bostäderna och den regionala utvecklingen beaktas är risken minst relativt stor för drygt 13 procent av lånestocken, vilket innebär lånekapitalet av 1,3 miljard euro. Långa förseningar med betalningen har uppvisat en stigande trend. Hittills har egentliga kreditförluster realiserats bara i liten omfattning.

Det finns redan flera stödmetoder för hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter. Stödmetoderna har emellertid skräddarsytt

noggrant för ett bestämt problem, vilket i sig är motiverat med tanke på de strikta effekt- och resultatmålen men förutsätter flera olika stödsystem. Stödåtgärderna åsamkar staten årligen kostnader på flera miljoner euro, men utan stödåtgärderna skulle förlusterna mångdubblas.

I områden med minskad efterfrågan på bostäder har man hamnat i en situation där det är ändamålsenligt att försöka finna nya användningsändamål för hyresbostäderna. Eftersom hyreshussamfundens finansieringsstruktur innebär att de är skuldsatta, kan det återstående kapitalet på det aravalån som belastar ett hyreshus bli ett hinder. Det går då inte att återbetala det återstående aravalånet eller att börja använda hyresbostäderna för andra ändamål, även om det på lång sikt vore det fördelaktigaste alternativet för både borgenären och gäldenären. Möjligheterna att befria från användnings- och överlåtelsebegränsningar och effektivisera användningen av bostadsbeståndet kan främjas genom att staten är tillmötesgående.

3. Målsättning och de viktigaste förslagen

Begränsningsackord

Det föreslås att befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar förenas med möjligheten till partiell efterskänkning av aravalån. Partiell efterskänkning av lån, nedan begränsningsackord, skall beviljas för att undvika större kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund. Ackord skall kunna beviljas endast, om ackordet beräknas begränsa framtida kreditförluster. Vid bedömning av kreditförlustrisken jämförs kreditförlustrisken utan ackord med ackordkostnaderna. Vid bedömningen beaktas värdet av säkerheten för lånet i förhållande till det återstående kapitalet.

För att begränsningsackord skall beviljas förutsätts att objektet i enlighet med 16 § i aravabegränsningslagen befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningar. Objektet skall vara beläget i ett område där efterfrågan på bostäder minskar. Dessutom förutsätts att hyreshussamfundet har ekonomiska svårigheter på grund av ett långvarigt under-

utnyttjande av bostäderna eller att det finns en uppenbar risk för underutnyttjande. Den återstående delen av lånet skall återbetalas i samband med ackordet.

Sökanden skall göra upp en totalplan för hur befrielsen och ackordet inverkar på ägarens ekonomiska situation. Planen ligger till grund för bedömningen av det ackord som behövs för varje objekt.

Det föreslagna begränsningsackordet kompletterar de befintliga stödformerna. Det beviljas för att förebygga och begränsa kreditförlusterna för staten och befinner sig i gränsoområdet mellan stödmetoderna för hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter och möjligheten att ändra lånevillkoren för att sänka hyran. Begränsningsackord kan användas redan innan samfundet har drivits in i betydande ekonomiska svårigheter och statens lånefordran har riskerats. Begränsningsackord kan också användas när hyresverksamhet som gäller bostäderna avslutas helt. Ackordet är då också totalekonomiskt motiverat, eftersom det beviljas endast om det beräknas begränsa framtida kreditförluster.

Om de hyresbostäder som skall bli befriade från begränsningarna inte behövs som vanliga aravahyresbostäder och bostäderna kan användas för andra ändamål, är befrielsen motiverad ur såväl statens och kommunens som ägarens perspektiv. Om andra användningsändamål inte kan förverkligas på något annat sätt än genom lättnader i fråga om kapitalbelastningen av lånet, kan även ackord beviljas om villkoren uppfylls. En sådan situation föreligger till exempel om det finns användning för hyresbostäder som ändrats till servicebostäder för äldre och grupper med särskilda behov, men där hyrorna blir alltför höga utan ackord. Likaså gäller att när bostäder säljs som ägarbostäder räcker inte det överlåtelsepris som bestäms enligt prisnivån på bostadsmarknaden på orten nödvändigtvis till för att täcka kapitalet på lånet.

Statskontoret skall besluta om begränsningsackord efter att ha inhämtat ett utlåtande av Statens bostadsfond.

Rivningsackord

Det föreslås att villkoren för beviljande av rivningsackord ändras så att ackord kan fås

också i sådana fall då ett hus måste rivras på grund av att det är i dåligt skick eller av något annat särskilt vägande skäl. Praxis har visat att rivningsackord skulle behövas också när det gäller hus som måste rivras därför att de är i dåligt skick. Ackord kan behövas t.ex. när ett hus som brandskadats så att det inte längre kan renoveras skall rivras, om försäkringsersättningen med åldersavdrag inte räcker till för att täcka kapitalet på det återstående aravalånet eller andra lån och rivningskostnaderna. Det föreslås inte att förutsättningarna för rivningsackord eller de anslag som reserverats för ändamålet ändras med anledning av utvidgningen.

Överföring av uppgifter i anslutning till rivningsackord och ändring av användningsändamålet på Statens bostadsfond

Det hör till Statskontorets uppgifter att bevilja stöd för hyreshussamfund med ekonomiska svårigheter och att ändra lånevillkoren. Riskhanteringen i fråga om aravalånen utvecklas utifrån förslagen av utredningsmannen Lauri Tarasti så att den strategiska riskhanteringen och den allmänna utvecklingen av riskhanteringen tydligare än för närvarande koncentreras till Statens bostadsfond. För att samordna riskhanteringen har det inrättats en gemensam arbetsgrupp för riskhantering vid Statskontoret och Statens bostadsfond.

I enlighet med Tarastis riktlinjer föreslås att Statens bostadsfond i fortsättningen skall bevilja rivningsackord. Det är ändamålsenligt att samtidigt besluta om tillstånd till rivning och rivningsackord. Beviljande av tillstånd till rivning som en exceptionell åtgärd som påverkar bostadsmarknaden hör till uppgifterna för Statens bostadsfond.

Dessutom skall Statens bostadsfond i fortsättningen besluta om återbetalning av lån i anslutning till ändringar av användningsändamålet som kommunen beviljat när det gäller ett litet antal bostäder. På så vis behandlas alla befrielse från begränsningar av en enda myndighet på statsnivå. Samtidigt får bostadsfonden tidsenliga uppgifter om ändringar av användningsändamålet, vilket i sin tur stöder bostadsfondens uppgift att analysera bostadsmarknadsinformation.

4. Propositionens konsekvenser

4.1. Ekonomiska konsekvenser

Statsfinansiella konsekvenser

Enligt det bostadspolitiska programmet beräknas de behövliga fullmakterna för partiell efterskänkning av aravalån i samband med befrielse från begränsningar uppgå till 3–4 miljoner euro på årsbasis. I budgetpropositionen för 2006 föreslås att för att förebygga större kreditförluster skall det med stöd av aravabegränsningslagen vara möjligt att låta staten svara för aravalånekapital till ett sammanlagt belopp av högst 3 miljoner euro.

Konsekvenser för hyreshussamfunden

Begränsningsackordet underlättar hyreshussamfundens ekonomiska ställning. Syftet med ackordet är att balansera ekonomin för hyreshussamfunden.

Utvidgningen av rivningsackordet till hus som beviljats tillstånd till rivning på grund av att de är i dåligt skick lindrar problemen för hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter. Överföringen av befogenheterna från Statskontoret på Statens bostadsfond när det gäller beslut om rivningsackord förenklar förfarandet för låntagarna, eftersom tillstånd till rivning och rivningsackord skall sökas hos samma myndighet.

4.2. Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen innebär att arbetsmängden vid Statskontoret ökar något, eftersom de uppgifter som överförs från Statskontoret till sin volym har varit mindre än det nu föreslagna begränsningsackordet. Den ökade arbetsmängden sköts dock genom interna arrangemang. Även arbetsmängden vid Statens bostadsfond ökar när arbetsuppgifterna utökas med rivningsackord, anmälningarna om ändring av användningsändamålet och de utlåtanden som avges om begränsningsackord. I fråga om de uppgifter som överförs från Statskontoret hänför sig propositionen till den mera omfattande utveckling av Statens bostadsfond som initierats utifrån förslagen

av utredningsmannen Lauri Tarasti och i samband med vilken även revideringarnas samlade konsekvenser för personalen bedöms.

4.3. Samhälleliga konsekvenser

Det föreslagna ackordet i anslutning till befrielse från begränsningar gör det möjligt att ändra bostädernas användningsändamål så att det bättre svarar mot efterfrågan på bostadsmarknaden på orten i sådana fall då det återstående kapitalet på aravalån annars hindrar

att bostäderna börjar användas för nya ändamål. Tomma hyresbostäder kan tas i bruk på nytt för ändamål som svarar mot efterfrågan. Det föreslagna förfarandet främjar möjligheterna att anpassa bostadsbeståndet enligt befolkningens stigande medelålder och flyttningsrörelsen.

5. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med Statskontoret och Statens bostadsfond.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Aravabegränsningslagen

5 §. Ändring av användningsändamålet. Ändringar av användningsändamålet som beviljats av kommunen och som gäller ett litet antal bostäder skall i fortsättningen anmälas till Statens bostadsfond, och bostadsfonden skall bestämma om eventuell återbetalning av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet.

16 §. Befrielse från begränsningar. Till 5 mom. fogas en hänvisning till den nya 16 a §, som innebär ett undantag från skyldigheten att återbetala lånet.

16 a §. Ackord i samband med befrielse från begränsningar. Det kan beslutas att staten skall svara för en del av det återstående aravalånet i samband med befrielse från begränsningar. Ackordbeloppet skall prövas från fall till fall utifrån den utredning som lagts fram och utifrån hyreshussamfundets ekonomiska situation, men det ovillkorliga maximibeloppet är 40 procent av den återstående delen av aravalånet. Utgångspunkten är att ekonomin för hyreshussamfundet skall fås i balans med hjälp av befrielse från begränsningarna, ändring av användningsändamålet och ackord. Det högsta ackordbeloppet är mindre än vid ackord i anslutning till rivning av ett hus, eftersom begränsningsackord kunde beviljas redan innan betydande eko-

nomiska svårigheter har uppstått. I paragrafen betonas mera än beträffande rivningsackord vikten av prövning från fall till fall även när det gäller ackordbeloppet, eftersom begränsningsackord beviljas för att förebygga större kreditförluster. Låntagaren skall återbetala den återstående delen av lånet till staten. Omedelbar återbetalning av lånet är en förutsättning för ackordet.

Ackord skall beviljas för att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund. Ackordbeslutet kan förenas med villkor av Statskontoret i fråga om t.ex. hyreshusägarens egna satsningar när det gäller att sanera ekonomin för samfundet. Ackord lämpar sig endast för sådana situationer där risken för kreditförluster för staten utan ackord bedöms vara större än det lånekapital som skall efterskänkas. När kreditförlustrisken och ackordkostnaderna jämförs bör även lämpligheten hos och kostnaderna för andra stödmeter kartläggas som ett alternativ till ackord.

Sökanden skall göra upp en totalplan, som innehåller en utredning om orsakerna till den nuvarande situationen, ändring av användningsändamålet och inkomsterna av den, inkomsternas användningsändamål, behovet av ackord och sanering av ekonomin. Utifrån totalplanen klarläggs om det finns förutsättningar för ackord samt prövas ackordbeloppet. Av totalplanen bör dessutom framgå vilka åtgärder ägaren själv har vidtagit för att balansera den ekonomiska situationen och

vilka åtgärder ägaren är beredd att vidta med anledning av ackordet. Som villkor för ett ackord kan ställas till exempel att ägaren helt eller delvis avstår från ränta på egna medel, att finansieringen omorganiseras och att hyrorna utjämnas vid fortsatt hyresverksamhet. När ackordbeloppet och villkoren prövas bör hänsyn även tas till eventuella andra understöd som redan fått för objektet.

Totalplanen kan kompletteras i samarbete med Statskontoret och Statens bostadsfond. På så vis kan sakkunskapen vid myndigheterna tas till vara när planen görs upp. Målet är också en smidig beslutsprocess på så vis att eventuella smärre ändringar i den totalplan som gjorts upp inte bedöms utgöra något hinder för ackord.

Eftersom avsikten är att utforma ett system som förhindrar större kreditförluster är det inte motiverat att förutsätta att det finns betydande ekonomiska svårigheter. I fråga om det föreslagna ackordet förutsätts inte underskott i bokslutet. När den försämrade likviditeten och de ekonomiska svårigheterna verifieras kan till exempel det färdiga program för bokslutsanalys och beräkning av nyckeltal som används vid Statens bostadsfond utnyttjas.

När de ekonomiska svårigheterna till följd av att kapaciteten inte utnyttjas fullt ut och behovet av ackord bedöms beaktas användningsgraden för ägarsamfundets alla bostäder samt ägarsamfundets eventuella tillhörighet till en koncern, dvs. också den ekonomiska situationen och möjlig förmögenhet för andra bolag inom samma koncern som samfundet. Ackordet riktas i första hand till mindre låntagare, som bl.a. i fråga om utjämning av hyrorna befinner sig i en sämre ställning än större samfund och därmed löper större risk att få betydande ekonomiska svårigheter.

För att ackord skall beviljas krävs det en bedömning av totalläget samt av huruvida det är ändamålsenligt och motiverat att staten är tillmötesgående i det aktuella enskilda fallet. När ett beslut fattas och ackordbeloppet prövas bör följderna av olika alternativa lösningar bedömas. Allmän fördel talar för en partiell avträdelse av fordran, om det finns någon annan användning för bostaden vilken skulle förhindras utan ackordet och om det på grund av att bostäder står tomma förhåller sig så att en större del av kapitalet på arava-

lånet kan fås tillbaka i samband med ackordet än utan ackord.

Begränsningsackordet bör vara motiverat också helt och hållet med tanke på statsfinansiella intressen, eftersom det inte handlar om att understöda ett låntagarsamfund med betydande ekonomiska svårigheter. Förutsättningarna för att ackord skall beviljas, tomma bostäder i ett hus och husets läge i ett område där efterfrågan på bostäder minskar leder ofta till att värdet på säkerheten sjunker. Ackord skall kunna beviljas i första hand när säkerheten för lånet, dvs. hyreshusets värde, vid realisering är betydligt mindre än det återstående lånekapitalet. Här handlar det i första hand om hus som under en tid av höga byggkostnader uppförts på mera avsides belägna platser eller platser som annars visat sig vara ogymsamma.

Även en uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande skulle vara nog med beaktande av plötsliga näringspolitiska och andra strukturella förändringar. En uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande föreligger exempelvis i sådana fall där hyresbostäderna börjar tömmas när antalet arbetsplatser minskar drastiskt på grund av att en industri- eller byggnadsverksamhet upphör med sin verksamhet eller flyttas till utlandet.

Ackord skall beviljas på ansökan av låntagaren. Statskontoret skall fatta ackordbeslutet. Ansökan skulle lämnas till Statens bostadsfond, som skulle vidarebefordra den till Statskontoret jämte ett utlåtande. Statskontoret skulle i sitt beslut kunna avvika från Statens bostadsfonds utlåtande endast av särskilda skäl med anledning av statens riskhantering. Att avvika från utlåtandet skulle alltså vara möjligt i sådana fall då motiveringen till avvikelserna direkt hör till Statskontorets ansvarsområde och specialkompetens. Syftet med denna bestämmelse är att Statens bostadsfonds kännedom om bostadsmarknaden skulle beaktas vid beslutsfattandet.

Statskontoret borde rådlägga med Statens bostadsfond innan beslut fattas ifall Statskontoret har för avsikt att avvika från utlåtandet. När ackordansökningar behandlas förutsätts det att Statskontoret samarbetar intensivt med bostadsfonden, som behandlar andra åtgärder avsedda att lindra ekonomiska svårigheter.

I motsats till rivningsackordet skulle be-

gränsningsackordet kunna beviljas endast på det återstående bostadslånets eller aravalånets kapital, inte på låneräntorna.

17 §. Rivning. Hänvisningen i 2 mom. till 16 § 2 mom. rättas. Hänvisningen gäller det nuvarande 16 § 5 mom.

17 a §. Ackord i samband med rivning. Det föreslås att bestämmelsen ändras så att rivningsackord skall kunna beviljas även när ett hus rivs på grund av att det är i dåligt skick. I dagens läge kan ackord beviljas endast när ett hus rivs i ett område där befolkningen minskar och därför att bostäder står tomma. Det har i praktiken visat sig att begränsningen är alltför strikt. Det är motiverat att ackord skall kunna fås också i sådana fall då husets ägare har betydande ekonomiska svårigheter och blir tvungen att riva huset på grund av att det är i dåligt skick.

På motsvarande sätt ändras 2 mom. så att det inte förutsätts att låntagarens betydande ekonomiska svårigheter beror på att bostäder eller hus står tomma. Visserligen kan hus som är i dåligt skick också stå tomma. Utöver att ett hus står tomt kan ekonomiska svårigheter föranledas t.ex. av att man upprepade gånger har försökt rätta till ett dåligt byggarbete och byggfel och kostnaderna av det har medfört ekonomiska svårigheter. För att den ursprungliga idén med rivningsackordet som en stödform i sista hand skall bevaras, förutsätts betydande ekonomiska svårigheter också när ackord beviljas i samband med rivning av ett hus som är i dåligt skick.

I stället för Statskontoret skall Statens bostadsfond i fortsättningen bevilja rivningsackord. Det är ändamålsenligt att beslut om tillstånd till rivning och beslut om rivningsackord sammanförs så att de fattas samtidigt av samma myndighet, eftersom de i sak hänför sig till varandra och eftersom principen om en enda lucka förenklar förfarandet för låntagarna. Om det blir nödvändigt att ordna säkerheterna för lånen i samband med ett rivningsackord, skall säkerheterna dock godkännas av Statskontoret. Säkerheten kan bestå av borgen eller någon annan säkerhet som Statskontoret godkänner.

Det föreslås att den bestämmelse i 17 a § 1 mom. som tillåter undantag från omedelbar återbetalning av lånet förtydligas så att återbetalningen av återstoden av lånet kan skjutas

upp av särskilda skäl. Avsikten är inte att den föreslagna ändringen skall ändra innehållet i bestämmelsen, utan det handlar om att skapa klarhet i skrivsättet. Beslut om återbetalning fattas i samband med ackordbeslutet, och huvudregeln är att lånet omedelbart skall återbetalas. Statens bostadsfond skall fastställa en betalningsplan för den återstående delen av lånet i sådana fall av exceptionell karaktär där det inte bestäms att lånet genast skall återbetalas. Statskontoret godkänner då den säkerhet som behövs för den återstående delen av lånet.

1.2. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

Det föreslås att bestämmelserna om ändring av användningsändamålet i 12 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån också ändras på motsvarande sätt som 5 § i aravabegränsningslagen, det vill säga så att ändringar av användningsändamålet skall anmälas till Statens bostadsfond i stället för till Statskontoret och så att Statens bostadsfond skall bestämma om eventuell indragning av räntestödet i fråga om bostäder för vilka användningsändamålet har ändrats.

1.3. Lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder

Lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder föreslås bli ändrad på samma sätt som lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

2. Ikraftträdande

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2006 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna föreslås träda i kraft vid ingången av 2006.

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

1.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 5 §, 16 § 5 mom.,
17 § 2 mom. och 17 a §,
av dem 16 § 5 mom. sådant det lyder i lag 735/2004 samt 17 § 2 mom. och 17 a § sådana de
lyder i lag 1104/2002, samt
fogas till lagen en ny 16 a § som följer:

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statens bostadsfond, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokalteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Har en lånefordran inte kunnat sä-

kerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas.

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, beslutas att staten svarar för en del, dock högst 40 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*begränsningsackord*). Ackordbeloppet prövas för varje objekt utifrån en totalplan av sökanden och andra utredningar.

Begränsningsackord kan beviljas, om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms, beaktas låntagarens förmögenhet, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten.

För att begränsningsackord skall beviljas förutsätts dessutom att

1) de hus eller bostäder som lånet gäller har blivit befriade från begränsningar med stöd av 16 §,

2) objektets ägarsamfund har ekonomiska svårigheter på grund av att bostäder under en

lång har varit underutnyttjade eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande, samt att

3) återstoden av lånet återbetalas till staten i samband med ackordet.

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

Kapitalet på det lån som begränsningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas.

17 §

Rivning

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om det hus eller den bostad som skall rivras, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

17 a §

Ackord i samband med rivning

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

2.**Lag****om ändring av 12 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 12 § som följer:

12 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statens bostadsfond, som kan be-

stämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

3.**Lag****om ändring av 2 § i lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 13 maj 2005 om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder (291/2005) 2 § som följer:

2 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i

bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statens bostadsfond, som kan bestämma att räntestödet för den del av räntestödslånet som hänför sig till den bostad som avses i tillståndet dras in. Räntestödet kan inte dras in, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller

så att de används för något annat ändamål
som förbättrar boendeförhållandena för de
boende.

Denna lag träder i kraft den 20 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen för-
utsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 16 september 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Miljöminister *Jan-Erik Enestam*

1.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 5 §, 16 § 5 mom.,
17 § 2 mom. och 17 a §,
av dem 16 § 5 mom. sådant det lyder i lag 735/2004 samt 17 § 2 mom. och 17 a § sådana de
lyder i lag 1104/2002, samt
fogas till lagen en ny 16 a § som följer:

Gällande lydelse

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till statskontoret, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befri-

Föreslagen lydelse

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *Statens bostadsfond*, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, *om inte något annat följer av 16 a §*. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i ex-

Gällande lydelse

else från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas.

Föreslagen lydelse

ekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas.

16 a §

Ackord i samband med befrielse från begränsningar

*För att förebygga kreditförluster och sanera ekonomin för hyreshussamfund kan, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten, beslutas att staten svarar för en del, dock högst 40 procent, av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (**begränsningsackord**). Ackordbeloppet prövas för varje objekt utifrån en totalplan av sökanden och andra utredningar.*

Begränsningsackord kan beviljas endast, om ackordet inklusive ackordkostnaderna beräknas begränsa statens kreditförluster jämfört med kreditförlustrisken utan ackord. När kreditförlustrisken bedöms, beaktas låntagarens förmögenhet, värdet av säkerheten för lånet i förhållande till kapitalet på det statliga bostadslån som återstår och möjligheterna att realisera säkerheten.

För att begränsningsackord skall beviljas förutsätts dessutom att

1) de hus eller bostäder som lånet gäller har blivit befriade från begränsningar med stöd av 16 §,

2) ägarsamfund har ekonomiska svårigheter på grund av att objektet i områden med minskad efterfrågan på bostäder under lång tid har varit underutnyttjat eller löper uppenbar risk för långvarigt underutnyttjande, samt att

3) återstoden av lånet återbetalas till staten i samband med ackordet.

Om begränsningsackord skall ansökas med en ansökan som riktas till Statens bostadsfond. Bostadsfonden vidarebefordrar ansökan försedd med ett utlåtande till Statskontoret, som beslutar om ackordet och vid behov om de villkor som ställs på ackordet. Statskontoret kan avvika från Statens bostadsfonds utlåtande endast av särskilda skäl som hänför sig till statens riskhantering. Statskontoret skall rådlägga med Statens bostadsfond innan beslut fattas ifall Statskontoret har för avsikt att avvika från

17 §

Rivning

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om det hus eller den bostad som skall rivras, med undantag av en fordran enligt 16 § 2 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

17 a §

Ackord

Om tillstånd till rivning har getts med stöd av 17 § 1 mom. 2 punkten, kan statskontoret inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för högst 50 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet (*ackord*). Låntagaren är skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Statskontoret godkänner vid behov säkerhet för den återstående delen av lånet.

En förutsättning för ackord är att låntagaren har åsamkats betydande ekonomiska svårigheter av att bostaden eller huset stått tomt och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

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

17 §

Rivning

utlåtandet.

Kapitalet på det lån som begränsningsackordet gäller består av kapitalet på det statliga bostadslån eller aravalån som återstår när beslutet om ackord fattas.

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om det hus eller den bostad som skall rivras, *om det inte är fråga om* en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

17 a §

Ackord i samband med rivning

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

En förutsättning för *rivningsackord* är att *orsakerna till tillståndet till rivning har åsamkat* låntagaren betydande ekonomiska svårigheter och att ackord behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

2.

Lag**om ändring av 12 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
(604/2001) 12 § som följer:

Gällande lydelse

12 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till statskontoret, som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Föreslagen lydelse

12 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *Statens bostadsfond*, som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

3.

Lag**om ändring av 2 § i lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 13 maj 2005 om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder (291/2005) 2 § som följer:

Gällande lydelse

2 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statskontoret, som kan bestämma att räntestödet för den del av räntestödslånet som hänför sig till den bostad som avses i tillståndet dras in. Räntestödet kan inte dras in, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Föreslagen lydelse

2 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *Statens bostadsfond*, som kan bestämma att räntestödet för den del av räntestödslånet som hänför sig till den bostad som avses i tillståndet dras in. Räntestödet kan inte dras in, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.
