

RP 154/2002 rd

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås att vid rivning av ett hyreshus som befinner sig i ett område med minskande befolkning och som råkat i betydande ekonomiska svårigheter på grund av att bostäderna under en längre tid stått tomma och beräknas förbli stående tomma för gott, skall 50 procent av det återstående statliga bostadslånets eller aravalånets kapital kunna anses som förlust för staten. Det är fråga om partiell eftergift av lånet. Som villkor ställs att låntagaren råkat i betydande ekonomiska svårigheter på grund av att bostäderna står tomma och att åtgärden behövs för att sanera låntagarens ekonomi. Beslut i saken skall fattas av Statskontoret.

I anknytning till partiell eftergift av lånet

föreslås en precisering också av grunderna för att riva en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus. Grunder är till exempel att bostaden eller huset är i dåligt skick och att de länge stått tomma och förblir tomma för gott i ett område med minskande befolkning. Rivning skall kunna komma i fråga också av något annat synnerligen tungt vägande skäl. Tillstånd till rivning ges av Statens bostadsfond.

Lagen föreslås dessutom få en ny rubrik.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2003 och avses bli behandlad i samband med den. Lagen avses träda i kraft vid ingången av 2003.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Inledning

Enligt uppgifter som Statens bostadsfond har samlat in i kommunerna minskade antalet tomma aravahyresbostäder fram till 1998 men har därefter gått upp igen. År 2001 stod 4 158 aravahyresbostäder tomma i minst två månader och 2 143 bostäder i minst sex månader. I slutet av 2000 uppgav 114 kommuner i bostadsfondens enkät att deras hyreshus hade ekonomiska problem. Svårigheterna berodde framför allt på hyresförluster på grund

av att hyresbostäder stod tomma. I slutet av 2001 fanns det totalt 17 kommuner som övervägt att låta riva sina tomma aravahyresbostäder.

Arbetsgruppen Pidot (Miljöministeriets stencil 74, Helsingfors 2001) som utrett bostadspolitiken i kommuner med minskande befolkning bedömer att problemet med aravahyresbostäder som länge stått tomma gäller ett större antal än vad som framgår av bostadsfondens uppgifter från kommunerna. Enligt arbetsgruppen är det fullt möjligt att problemen med aravahyresbostäder som länge stått tomma omfattar över 7 000 bostäder.

1.2. Åtgärder för att underlätta situationen för hyreshus i ekonomiska svårigheter

Statskontoret har en del verktyg för att underlätta situationen för hyreshus i ekonomiska svårigheter. Som exempel kan nämnas befrielse från dröjsmålsränta, understöd och avtal om frivillig skuldsanering.

Befrielse från dröjsmålsränta bygger på 50 § 2 mom. aravaförordningen (1587/1993). Där sägs att Statskontoret eller kommunen av särskilda skäl kan bevilja låntagaren lättnader vid betalningen av dröjsmålsränta.

Ett hyreshus i ekonomiska svårigheter kan få saneringsunderstöd med stöd av lagen om vissa understöd som betalas ur Statens bostadsfond (657/2000) och den förordning som utfärdats med stöd av den (743/2000). Ett hyreshus anses befinna sig i stora ekonomiska svårigheter om det inte under de två föregående åren har kunnat täcka de godtagbara kapital- och underhållsutgifterna med hyrorna.

Enligt 97 § lagen om företagssanering (47/1993) får en offentligrettslig fordringsägare utan hinder av någon annan lag samtycka till skuldreglering enligt denna lag eller till frivilliga skuldarrangemang som till sitt innehåll motsvarar principerna i lagen. Vid skuldsanering kan bland annat en ny betalningsplan överenskommas också för ett lån som beviljats av staten och låneräntan nedsätts.

Dessa lättnader för hyreshus i ekonomiska svårigheter beviljas i regel när de ekonomiska svårigheterna kan fås under kontroll.

1.3. Rivning av ett aravahyreshus

Nuförtiden är det möjligt att riva en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus med stöd av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993). Enligt lagens 17 § 1 mom. kan Statens bostadsfond av särskilda skäl på villkor den bestämmer ge tillstånd till rivning av ett hus eller en bostad som är underkastad begränsningar. Tillstånd beviljas på ansökan och villkoret är att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om den bostad eller det hus som rivs.

Under 2000—2002 har bostadsfonden gett tillstånd till rivning i åtta fall. Besluten bygger vanligen på att bostäderna länge stått tomma och att de varit i så dåligt skick att det inte skulle ha lönat sig att reparera dem.

Det har också hänt att tomma hyreshus har rivits på så sätt att låntagaren har ansökt om befrielse från begränsningar enligt 16 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och senare rivit huset utan att anmäla det till bostadsfonden. Av denna orsak finns det ingen exakt information om rivningar på grund av att bostäder eller hus stått tomma.

1.4. Utredningar och ställningstaganden

Enligt rapporten från arbetsgruppen Pidot räcker åtgärderna för att sanera ekonomin i hyreshus i ekonomiska svårigheter inte till när situationen är den att en betydande del av aravahyresbostäderna i området kanske står tomma för gott. För att ekonomin i hyreshusbolag av detta slag skall fås på fötter kan det i vissa fall krävas att antalet aravahyresbostäder varaktigt skärs ner genom rivning av husen. Det kan enligt arbetsgruppen vara nödvändigt att riva hyreshus inte bara av ekonomiska orsaker utan också för att skapa balans på en krympande bostadsmarknad och för att upprätthålla en viss kvalitet på bostadsmiljön.

Arbetsgruppen Pidot har föreslagit att staten skall svara för högst 50 procent av det återstående lånekapitalet i det fall att tomma aravahyreshus rivs. Det är fråga om partiell låneeftergift, dvs. partiellt ackord.

I motiveringen till kapitel 35.50 i statens budgetproposition för 2002 föreslår regeringen i första hand att det befintliga bostadsbeståndet i områden med minskande befolkning skall utnyttjas effektivare. Samtidigt skall kostnaderna för det minskade antalet tomma aravahyresbostäder i dessa regioner delas. Enligt förklaringen till budgetmoment 35.30.60 skall det befintliga bostadsbeståndet i regioner där befolkningen minskar utnyttjas effektivare och man förbereder sig på att när aravahyreshus som förblivit permanent obodda rivs i regioner där befolkningen minskar, förblir högst 50 procent av det återstående lånekapitalet på statens ansvar.

1.5. Föreslagna ändringar

Lagens rubrik. Lagens rubrik är lång och krånglig. Rubriken föreslås bli ändrad och lyda aravabegränsningslag. Det föreslagna rubriken har vunnit hävd i praktiken.

17 §. *Rivning.* I 17 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus föreslås preciserade grunder för tillstånd till rivning. Statens bostadsfond skall på ansökan och de villkor den ställer kunna ge tillstånd att riva en bostad eller ett hus som är underkastat begränsningar, om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte vore ändamålsenlig. Om detta föreslås bli föreskrivet i 1 mom. 1 punkten.

En ombyggnad eller reparation är inte ändamålsenlig till exempel om ombyggnads- eller reparationskostnaderna blir oskäligt höga, vilket skulle höja hyrorna till en sådan nivå att det inte skulle finnas efterfrågan på bostäderna.

Enligt 2 punkten i momentet kan tillstånd till rivning ges, om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning, länge har stått tomma och beräknas förbli stående tomma. Vidare skall rivningen vara motiverad med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området.

Med ett område med minskande befolkning avses ett flyttningsförlustområde där befolkningen har minskat i betydande grad under de senaste åren och fortsatt beräknas minska.

Att en bostad eller ett hus stått tom långa tider avser att bostaden eller huset har stått tom länge, vanligen flera år. När ett hus rivs krävs att största delen av bostäderna i huset stått tomma. Det faktum att en bostad eller ett hus står tom bör dessutom bedömas med hänsyn till det totala antalet tillgängliga hyresbostäder och bostadsreserven i området. Bostäderna skall anses varaktigt tomma, om de inte heller framöver kan bedömas ha användning som hyresbostäder eller någon annan användning.

Rivning bör alltid ses som en sistahandsåtgärd. Därför bör den som söker rivningstillstånd alltid klarlägga vilka åtgärder som vidtagits för att utnyttja bostäderna effektivare.

Rivning kan motiveras med hänsyn till bo-

stadsmarknadssituationen i området bland annat om efterfrågan på bostäder där kan bedömas ha minskat permanent. Bostadsfonden bör i samråd med de lokala myndigheterna göra en samlad bedömning av bostadsmarknadssituationen i området.

Bostadsfonden skall med stöd av momentets 3 punkt dessutom kunna bevilja rivningstillstånd av ett särskilt tungt vägande skäl.

Paragrafen föreslås bli kompletterad med ett nytt 2 mom. om att tillstånd till rivning ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om den bostad eller det hus som rivs, med undantag av en fordran enligt 16 § 2 mom., eller om inte något annat följer av 17 a §. Momentet svarar i huvudsak mot nuvarande 1 mom. Paragrafens nuvarande 2 mom. blir nya 3 mom.

17 a §. *Ackord.* I lagen föreslås en ny 17 a §. Den gäller partiell eftergift av ett statligt bostadslån eller aravalån, dvs. partiellt ackord vid rivning av en bostad eller ett hus som står tomt. Enligt paragrafens 1 mom. kan Statskontoret på ansökan av låntagaren besluta att staten svarar för högst 50 procent av det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet, om bostadsfonden med stöd av 17 § 1 mom. 2 punkten har gett tillstånd att riva bostaden eller huset.

I befogenhetsfördelningen mellan Statens bostadsfond och Statskontoret föreslås inga större ändringar. Det betyder att bostadsfonden ger tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som står tomt också i områden med minskande befolkning. Statskontoret fattar beslut om ackord utifrån ett hyreshusbolags eller hyreshus ekonomiska omständigheter. Statskontoret kan inte fatta beslut om ackord förrän bostadsfonden har gett rivningstillstånd.

Ackord beviljas inte automatiskt även om rivningstillstånd har givits med stöd av 17 § 1 mom. 2 punkten. Av denna orsak bör rivning inte verkställas förrän ett beslut om ackord föreligger. Enligt beslutet om ackord svarar staten för högst hälften av det lånekapital som återstår i beslutsögonblicket. Låntagaren föreslås vara skyldig att återbetala återstoden av lånet till staten. Om återstoden av lånet inte återbetalas direkt i samband med ackord skall Statskontoret besluta om

behövlig säkerhet enligt principerna i 25 § aravalagen (1189/1993).

Enligt paragrafens 2 mom. är villkoret för ackord att låntagaren har åsamkats betydande ekonomiska svårigheter av att bostaden eller huset stått tomt och att ackordet behövs för att sanera låntagarens ekonomi.

Med låntagare avses i lagen både ett hyreshusbolag och ett direkt av kommunen ägt hyreshus. Hyreshusets ekonomiska situation skall bedömas utifrån ekonomin i hyreshuset, inte i hela kommunen.

De ekonomiska svårigheterna skall anses betydande om de fortgått länge och bedöms som varaktiga och om de för sin del äventyrar låntagarens hela ekonomi.

Ackord är påkallat om befrielse från dröjsmålsränta, saneringsunderstöd och skuldsanering inte räcker till för att få låntagarens ekonomi på fötter. Därför bör låntagaren i första hand försöka sanera sin ekonomi med befintliga metoder.

Låntagaren bör lämna en samlad utredning om hur rivningen och ackordet tillsammans kunde hjälpa upp hans ekonomiska situation och vilka andra åtgärder låntagaren har vidtagit för att sanera sin ekonomi.

När villkoren i momentet är uppfyllda kan Statskontoret inom ramen för den fullmakt som årligen anvisas i statsbudgeten fatta beslut om ackord.

Enligt paragrafens 3 mom. bestäms kapitalet på det lån som omfattas av ackord utifrån återstoden av det statliga bostadslånet eller aravalånet och de förfallna räntorna när beslutet om ackord fattas. Även i samband med ackord kan Statskontoret med stöd av 50 § 2 mom. aravaförordningen befria låntagaren från dröjsmålsräntor.

2. Propositionens verkningar

2.1. Statsekonomiska verkningar

Enligt moment 35.30.60 *Överföring till statens bostadsfond* i regeringens budgetproposition för 2003 får vid rivning av permanent obebodda aravahyreshus i regioner där befolkningen minskar befolkning totalt högst 3 500 euro i aravalånekapital överföras på statens ansvar. Enligt momentförklaringen

överlämnar regeringen till riksdagen en proposition i anknytning till budgetpropositionen med förslag till att staten skall svara för högst 50 procent av det återstående aravalånekapitalet när varaktigt tomma aravahyreshus rivs i områden med minskande befolkning.

2.2. Bostadspolitiska verkningar

Genom rivning av varaktigt tomma aravahyresbostäder är det möjligt att balansera upp bostadsmarknaden i ett område. Det befintliga bostadsbeståndet skulle utnyttjas effektivare och motivationen att rusta upp bostäderna öka. Vidare kan rivningen stabilisera prisutvecklingen i fråga om ägarbostadsbeståndet i området. Samtidigt vore det möjligt att säkerställa en tillräckligt stor tillgång till hyresbostäder i området.

Rivning av tomma bostäder skulle också få positiva verkningar för boendemiljöns kvalitet och boendetrivseln i området.

2.3. Verkningar för låntagarens ekonomi

Genom rivning och ackord kan låntagarens ekonomi ställas på en sundare basis. När de tomma husen är rivna, slutar låntagarens underskott att öka på grund av hyresförluster för dessa bostäder.

2.4. Verkningar i fråga om organisation och personal

Propositionen ökar i viss mån Statskontorets uppgifter. Man beräknar dock att uppgifterna kan skötas genom interna arrangemang vid Statskontoret. Propositionen bedöms inte ha verkningar på Statens bostadsfond i fråga om organisation och personal.

3. Beredningen av propositionen

Förslaget har beretts som tjänsteuppdrag på miljöministeriet. Vid beredningen har finansministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret och Finlands Kommunförbund hörts.

4. Ikraftträdande

Propositionen har samband med budgetpropositionen för 2003 och avses bli behandlad i sammanhang med den. Lagen föreslås träda i kraft i början av 2003.

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

Lagförslag

Lag

om ändring av lagen om användning, överlåtelse, och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 17 december 1993 om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) lagens rubrik och 17 § samt fogas till lagen en ny 17 a § som följer:

Aravabegränsningslag

17 §

Rivning

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som är underkastat begränsningar,

1) om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig,

2) om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning, länge har stått tomma och beräknas förbli tomma samt om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning, eller

3) av något annat synnerligen tungt vägande skäl.

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 rivas, med undantag av en fordran enligt 16 § 2 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

Om en bostad eller ett hus som är underkastat begränsningar rivs utan tillstånd, kan ägaren genom förvaltningsdomstolens beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst

för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

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 säkerheten 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 ackordet 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.

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

Helsingfors den 17 september 2002

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*

*Bilaga
Parallelltext*

Lag

om ändring av lagen om användning, överlåtelse, och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 17 december 1993 om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) lagens rubrik och 17 § samt
fogas till lagen en ny 17 a § som följer:

Gällande lag

Förslag

Lag

Aravabegränsningslag

om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

17 §

17 §

Rivning

Rivning

Statens bostadsfond kan *av särskilda skäl* på ansökan och på villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av ett hus eller en bostad som är underkastad begränsningar, förutsatt att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om den bostad eller det hus som skall rivas, med undantag av en sådan fordran som nämns i 16 § 2 mom.

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av *en bostad eller ett hus* som är *underkastat* begränsningar,

1) *om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig,*

2) *om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning, länge har stått tomma och beräknas förbli tomma samt om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning, eller*

3) *av något annat synnerligen tungt vägande skäl.*

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

Om *en bostad eller ett hus* som är underkastat begränsningar rivs utan tillstånd, kan

Om ett hus eller en bostad som är underkastad begränsningar rivs utan tillstånd, kan

Gällande lag

Förslag

ägaren genom länsrättens beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

ägaren genom *förvaltningsdomstolens* beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

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 säkerheten 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 ackordet 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.

Denna lag träder i kraft den 20 .

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