

RP 3/2009 rd

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010. Syftet med lagen är att främja sysselsättningen inom byggbranschen i det exceptionella konjunkturläget och att öka utbudet av hyresbostäder i områden med stor efterfrågan.

Enligt lagförslaget kan under år 2009 och 2010 godkännas statligt räntestöd och statsborgen för lån som beviljas för att bygga hyresbostäder. I lagförslaget avgränsas inte den grupp som kan få räntestödslån utan det krävs endast att låntagarna har tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet. De bostä-

der som byggs med räntestödslån måste användas som hyresbostäder i 10 års tid. Skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder kan emellertid upphöra redan efter fem år efter att räntestödslånet godkänts, om staten befrias från alla förpliktelser i anslutning till lånet.

Beslut om fullmakten att godkänna räntestödslån fattas i statsbudgeten. Propositionen hänför sig till statens första tilläggsbudgetproposition för 2009 och avses bli behandlad i samband med den. Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	3
1 INLEDNING.....	3
2 NULÄGE	3
2.1 Lagstiftning och praxis.....	3
2.2 Bedömning av nuläget	4
3 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	4
3.1 Målsättning.....	4
3.2 De viktigaste förslagen.....	5
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	5
4.1 Ekonomiska konsekvenser	5
Statsekonomiska konsekvenser	5
Konsekvenser för hyresbostadsmarknaden	5
Konsekvenser för låntagarnas ställning.....	6
4.2 Konsekvenser för myndigheterna	6
4.3 Samhälleliga konsekvenser	6
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	6
5.1 Beredningsskeden och –material.....	6
5.2 Remissyttranden och hur de har beaktats.....	6
5.3 Samband med andra propositioner.....	6
DETALJMOTIVERING'	6
1 LAGFÖRSLAG	6
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	12
3 IKRAFTTRÄDANDE	12
LAGFÖRSLAG	13
Lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen	13

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

Sedan hösten 2008 har krisen inom världsökonomi blivit djupare och Finlands ekonomi är på väg in i en recession. Under de senaste månaderna har konjunkturutsikterna i byggbranschen snabbt försämrats och antalet påbörjade nybyggen har rasat både när det gäller bostäder och företagslokaler. I början av 2009 är produktionsvolymen fortfarande relativt stor tack vare ett antal fortfarande pågående stora affärs- och kontorsbyggnadsprojekt. Till sommaren kommer antalet arbetslösa inom byggbranschen sannolikt att öka avsevärt i och med att dessa projekt blir klara.

Efterfrågan på ägarbostäder har minskat sedan sommaren 2008. Byggföretagen har redan nu ett stort antal nya, osålda ägarbostäder som redan är eller snart blir färdiga. Efter sommaren 2008 har byggandet av nya ägarbostäder praktiskt taget stannat av, med undantag för egnahemshus. Ännu 2007 inleddes byggnadsarbeten på ca 31 000 bostäder medan motsvarande siffra för 2008 enligt förhandsberäkningarna är lägre än 25 000 bostäder.

Byggföretagens produktion av ägarbostäder som under de senaste åren varit ca 10 000 bostäder per år, har nu nästan helt upphört. Hushållens osäkerhet om framtiden leder samtidigt till att allt färre egnahemshus byggs. Framtidsutsikterna för bostadsproduktionen är sålunda klart sämre 2009 än de var 2008. Bostadsbyggandet hotar kollapsa. Finansieringen är ett av de största problemen.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning och praxis

Staten stöder byggandet av nya hyresbostäder huvudsakligen på basis av två lagar. Enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), nedan *räntestödslagen*, beviljas räntestöd för nybyggnadslån. Detta är statens viktigaste stödform för nyproduktion. Lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) trädde i kraft i december 2008. Med denna borgenslag som är utformad enligt den s.k. *mellanstegsmodellen* stöder staten byggandet av fritt finansierade hyresbostäder.

Traditionella räntestödslån kan beviljas endast kommuner, andra offentliga samfund och allmännyttiga sammanslutningar samt sådana aktieföretag och bostadsaktieföretag där sådana samfund eller sammanslutningar har bestämmande inflytande.

För hyreshus och hyresbostäder som byggs med statligt räntestöd gäller användnings- och överlåtelsebegränsningar som är i kraft 40 år. Under begränsningstiden får bostäderna användas som hyresbostäder för hyresgäster som valts på sociala och ekonomiska grunder, och endast i undantagsfall för andra ändamål. Hyran för bostäderna bestäms enligt självkostnadsprincipen och i hyran får utöver finansierings-, underhålls- och ombyggnadskostnader endast ingå skälig årlig ränta på de egna medlen. Under begränsningstiden får bostäderna överlåtas endast till mottagare som avses i lagen och överlåtelse-

priset är så reglerat att säljaren inte kan få någon egentlig vinst genom transaktionen.

Borgenslagen som är utformad enligt mellanstegsmodellen innebär att statlig fyllnadsborgen kan beviljas för lån som används för att bygga nya hyresbostäder. De bostäder som byggs ska i 20 år användas som hyresbostäder men för dem gäller inga andra bestämmelser om enskilda objekt eller om ägarens verksamhet.

2.2 Bedömning av nuläget

Det finns efterfrågan på fritt finansierade hyresbostäder. Framförallt i de stora städerna har hyresmarknaden skärpts redan i flera år vilket har lett till sämre tillgång på bostäder och till höga hyresnivåer när nya hyresavtal har ingåtts.

Under den senaste hösten ökade intresset för statsstödd hyresbostadsproduktion och för bostadsproduktion för specialgrupper i allmännyttiga sammanslutningars och kommunal regi. År 2008 inleddes byggnadsarbetena på ca 4 000 bostäder som s.k. ara-produktion. Den sjunkande kostnads- och tomtprisnivån förbättrar ytterligare förutsättningarna för statsstödd bostadsproduktion. Enligt en enkät som i slutet av 2008 riktades till de 50 största kommunerna var deras målsättning för 2009 att bygga ca 5 800 normala hyresbostäder och bostäder för specialgrupper. Den statsstödda produktionen kunde sålunda enligt enkäten öka med högst några tusen bostäder jämfört med år 2008.

I statsbudgeten för 2009 finns beredskap för byggande av 2 000 bostäder med borgenslån enligt mellanstegsmodellen. Producenterna har emellertid inte visat något större intresse för mellanstegsmodellen. Statlig fyllnadsborgen har inte varit en tillräcklig åtgärd för att underlätta byggherrarnas finansieringsproblem.

I det rådande exceptionella konjunkturläget räcker enbart de existerande stödformerna inte till för att hålla bostadsbyggandet på en tillfredsställande nivå. För att omfattande arbetslöshet inom byggbranschen ska kunna förhindras är det nödvändigt att skapa förutsättningar för ökad bostadsproduktion under våren 2009. Om bostadsbyggandet å andra sidan inriktas enbart på traditionell ara-

produktion kan detta leda till en ensidig utveckling av nya bostadsområden.

Enligt Statens tekniska forskningscentral VTT:s prognoser är behovet långt in i framtiden 25 000 – 30 000 nya bostäder per år. Om arbetslösheten inom byggbranschen ökar under våren är hotbilden den att branschen förlorar både företag och arbetskraft. Detta leder snabbt både till resursbrist och försvagad konkurrens inom branschen.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

3.1 Målsättning

Avsikten med den nya stödform som föreslås är att öka hyresbostadsproduktionen under år 2009 och 2010, med åtgärder som knappast alls har förekommit under de senaste åren. Det primära syftet med stödet är att i det svåra konjunkturläget som råder upprätthålla bostadsproduktionen och sysselsättningen.

Avsikten med den föreslagna stödformen är att aktivera också de byggherrar som är verksamma på den fritt finansierade hyresmarknaden. Till denna kategori hör bl.a. pensionsförsäkringsbolagen. Dessa har under de senaste åren inte varit aktiva inom byggherreverksamheten. Det förändrade konjunkturläget i förening med den föreslagna stödformens sporrande effekt kan emellertid relativt snabbt leda till avsevärda produktionsvolymer inom denna sektor. Räntestödet skulle på lång sikt skydda mot eventuella förändringar i räntenivån och i kombination med statlig fyllnadsborgen kunde räntestödet under den rådande finansieringskrisen underlätta tillgången på lån och sänka räntenivån.

Den föreslagna stödformen möjliggör också produktion av delägarbostäder, eftersom fem år föreslås vara minimitiden när det gäller skyldigheten att använda de med räntestödslån byggda bostäderna som hyresbostäder. Den föreslagna stödformen gör det sålunda möjligt att i viss mån upprätthålla också produktionen av ägarbostäder under en period då den direkta efterfrågan på sådana bostäder är liten. På så sätt är det möjligt att förbättra invånarstrukturen i nya bostadsområden och förhindra uppkomsten av ensidiga

bostadsområden. Stödformen främjar också produktionen av hyressmåhus som hyresgästen av möjlighet att lösa in som ägarbostad.

Den föreslagna stödformen kan sporra byggföretagen och byggherrarna att snabbt inleda nya projekt eftersom de redan på lager har bostadsprojekt som inte har kunnat inledas i brist på efterfrågan. Den omständigheten att stödformen begränsas till projekt som inleds år 2009 och 2010 sporrar företagen att snabbt börja bygga och stöder effektivt sysselsättningen i branschen redan under den kommande våren.

3.2 De viktigaste förslagen

I denna proposition föreslås att det skapas ett nytt räntestödssystem som gör det möjligt att under en viss tid bevilja lån för byggande av nya hyresbostäder. För lån med räntestöd ska enligt förslaget beviljas statlig fyllnadsborgen. Det nya stödssystemet innebär att lån kan godkännas som räntestödslån endast under år 2009 och 2010, för att systemets sporrande effekt snabbt och effektivt ska inriktas på en period som är kritisk för sysselsättningen i byggbranschen.

Räntestödslån enligt det nya systemet uppgår till högst 90 procent av objektets byggkostnader. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska enligt förslaget svara för bostadsproduktionens pris- och kvalitetsstyrning.

Enligt förslaget ska bostäderna användas som hyresbostäder i 10 års tid. Denna skyldighet kan emellertid upphöra redan fem år efter att lånet godkänts som räntestödslån, om staten befrias från alla förpliktelser i anslutning till lånet. I räntestöd ska enligt förslaget betalas 3,4 procent av den del som överstiger bassjälvriskandelen för räntan under den tid som skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad är i kraft.

Val av invånare till bostäderna regleras inte. Bostäderna får överlåtas vidare till personer som kan beviljas räntestödslån. Överlåtelsepriset regleras inte.

Räntestödslånen är avsedda för alla solventa ägare. Objekt för vilka kan beviljas lån enligt den föreslagna lagen förutsätter inte tillämpning av bestämmelserna om allmännyt-

tiga sammanslutningar på ägarsammanslutningarna. Det lättare för nya aktörer att komma in på marknaden eftersom ägarna enligt förslaget inte förutsätts vara allmännyttiga sammanslutningar.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Statsekonomiska konsekvenser

Enligt förslaget kan lån godkännas som räntestödslån inom de gränser som anges i statsbudgeten för 2009 och 2010. I den första tilläggsbudgeten för år 2009 föreslås i detta syfte en fullmakt på sammanlagt 25 miljoner euro för att bevilja räntestödslån. Den andel av den totala fullmakten som ska anvisas för lån enligt den föreslagna lagen bestäms i den dispositionsplan för lånefullmakterna som fastställs av statsrådet.

Det föreslagna systemet kompletteras med statlig fyllnadsborgen. Bostäder ska byggas framför allt i områden med stor efterfrågan, vilket minskar sannolikheten för realisering av borgensförluster och förlusternas storlek.

Förslaget innebär att staten betalar räntestöd för lån. Räntestödet blir mindre och det betalas för en kortare tid än enligt det gällande räntestödssystemet för hyresbostäder. Räntestöd betalas liksom enligt det gällande räntestödssystemet för den del som överstiger självriskräntan.

Konsekvenser för hyresbostadsmarknaden

Det föreslagna systemet förbättrar tillgången på hyresbostäder i områden med stor efterfrågan. Det föreslagna systemet beräknas resultera i att sammanlagt ca 4 000 hyresbostäder byggs.

Systemet kan under år 2009 och 2010 minska den produktion av hyresbostäder i tillväxtcentra som sker på basis av lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder. På längre sikt blir effekten emellertid inte särskilt stor, eftersom det nya systemet till sin karaktär kompletterar det nuvarande stödssystemet och är i kraft endast en kort tid.

Konsekvenser för låntagarnas ställning

Det föreslagna systemet erbjuder låntagarna ett nytt statsstött alternativ för byggande av nya hyresbostäder. Systemet kan underlätta tillgången på finansiering.

4.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen får inga personella konsekvenser. De arbetsuppgifter som den föreslagna lagen medför kan genom interna arrangemang skötas av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunerna.

4.3 Samhälleliga konsekvenser

Den föreslagna tilläggsfullmakten om 250 miljoner euro för byggande av statsstödda bostäder får en sysselsättande effekt på uppskattningsvis 4 000 årsverken år 2009. Det är i nuläget nödvändigt att vidta sysselsättningsfrämjande åtgärder inom byggbranschen för att förhindra att branschen förlorar kunnig arbetskraft och fungerande företag. En sådan utveckling skulle vara ödesdiger för hela byggbranschens framtid.

5 Beredningen av propositionen

5.1 Beredningsskedet och –material

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret.

5.2 Remissyttranden och hur de har beaktats

På grund av den snäva tidtabellen för beredningen har propositionen inte kunnat sändas på remiss.

5.3 Samband med andra propositioner

Propositionen har samband med den första tilläggsbudgetpropositionen för 2009 och är avsedd att behandlas i anslutning till den. För att den i budgeten anvisade fullmakten att bevilja räntestödslån ska kunna användas för sådana lån som avses i lagen, fogas till moment 35.20.60. (Överföring till Statens bostadsfond) ett omnämmande om lagen och om det belopp för tilläggsfullmakten som behövs för godkännande av lånen.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1 §. Tillämpningsområde. I denna paragraf föreskrivs om räntestöd som betalas av statsmedel samt om statsborgen för lån som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner beviljar för byggande av nya hyresbostäder.

Med kreditinstitut avses kreditinstitut enligt kreditinstitutslagen (121/2007) eller lagen om utländska kreditinstituts och finansiella instituts verksamhet i Finland (1608/1993). Med försäkringsbolag avses samfund som bedriver försäkringsverksamhet som avses i lagen om försäkringsbolag (1062/1979), la-

gen om arbetspensionsförsäkringsbolag (354/1997) och lagen om försäkringsföreningar (1250/1987). Pensionsanstalter är pensionsstiftelser enligt lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), kassor enligt lagen om försäkringskassor (1164/1992) och den kommunala pensionsanstalten enligt lagen om kommunala pensioner (549/2003).

2 §. Målsättning. Syftet med lagen är att främja sysselsättningen inom byggbranschen i det exceptionella konjunkturläget och att öka utbudet av hyresbostäder i områden med stor efterfrågan.

3 §. Fullmakt att godkänna räntestödslån. I syfte att reglera verksamhetens omfattning föreslås att i statsbudgeten fastställs ett euro-

belopp inom vilket räntestödslån kan godkännas. Enligt förslaget ska i den första tilläggsbudgeten för 2009 tas in en fullmakt att godkänna räntestödslån.

Statsrådet kan enligt förslaget fastställa regionala och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Räntestödslånen ska riktas enligt bostadsbehovet i olika områden och kommuner.

4 §. Allmänna förutsättningar för att godkänna lån som räntestödslån. Denna paragraf motsvarar till sitt innehåll de bestämmelser om närmast tekniska lösningar och skäliga kostnader som ingår i 4 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996). Pris/kvalitetsrelationen för projekten ska vara god och med beaktande av efterfrågan på orten ska projekten vara lönsamma och konkurrenskraftiga under hela borgenstiden. Projekten ska baseras på ett konkurrensförfarande om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag. Det kan vara fråga om ett sådant särskilt skäl t.ex. då en tomtägare är villig att själv bygga hyresbostäder på sin tomt.

Lånen ska konkurrensutsättas om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag. Enligt huvudregeln måste ett lån konkurrensutsättas för att kunna godkännas som räntestödslån. Undantag från denna regel kan beviljas t.ex. om ett försäkringsbolag själv finansierar ett objekt som det blir ägare till.

För förhindrande av överlappande statsstöd kan ett lån enligt paragrafens 3 mom. inte godkännas som räntestödslån om låntagaren för samma ändamål har beviljats räntestöd eller lån av statens medel med stöd av någon annan lag.

5 §. Allmänna villkor för räntestödslån. Enligt denna paragraf ska lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som räntestödslån vara skäliga jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål. Som lån som beviljas för motsvarande ändamål kan betraktas t.ex. lån på vilka tillämpas lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Genom bestämmelsen förhindras det att lånebeviljaren drar nytta av

statsborgen och att låntagarens kostnader stiger. En liknande bestämmelse ingår också i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Enligt förslaget kan endast lån i euro godkännas som räntestödslån.

Ett räntestödslån får lyftas i poster som motsvarar det skede som byggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då byggnaden är färdig.

Antalet förfalldagar för amortering av räntestödslån får enligt förslaget vara högst två per år. Låneräntan ska betalas dessa förfalldagar.

Enligt förslaget kan närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån utfärdas genom förordning av statsrådet.

6 §. Räntestödslånets storlek. Räntestödslånet får enligt förslaget uppgå till högst 90 procent av de godkända byggnadskostnaderna. Till byggnadskostnaderna kan liksom i enlighet med gällande räntestödslag räknas också skäliga kostnader för anskaffning och kommunalteknisk istandsättning av tomten.

7 §. Räntestöd. Enligt förslaget ska låntagaren själv betala 3,4 procent som bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet. Om den årliga räntan på räntestödslånet överstiger bassjälvriskandelens belopp, betalas i räntestöd för den överskjutande delen 75 procent under högst 10 år efter att räntestödslånet eller dess första post har lyfts.

Räntestödsprocenten ska vara densamma under hela räntestödstitiden. På så sätt blir systemet möjligast enkelt och genomskinligt. Om objektet i enlighet med 10 § 2 mom. befrias från skyldigheten att användas som hyresbostad redan när minst fem år har förflutit från det att den första låneposten lyftes, upphör betalningen av räntestöd samtidigt.

Statskontoret beviljar i likhet med de befintliga systemen räntestöd till lånebeviljaren eller till ett samfund som denne har befullmäktigat.

Liksom enligt de andra systemen för räntestödslån kan genom förordning av statsrådet föreskrivas närmare om räntestödets belopp och betalningstiden.

8 §. Godkännande av räntestödslån. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan enligt förslaget, liksom enligt de exi-

sterande systemen, godkänna lån som räntestödslån.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken en förutsättning för att ett lån ska kunna godkännas som räntestödslån är att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på förhand har godkänt byggnadsplanerna och -kostnaderna. Finansierings- och utvecklingscentralen kan emellertid ge tillstånd till att arbetet inleds innan planerna och kostnaderna har godkänts.

Om arbetet har inletts utan tillstånd kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänna lånet som räntestödslån endast av särskilda skäl, t.ex. med hänvisning till konjunkturen eller situationen på bostadsmarknaden.

En förutsättning för att ett lån ska godkännas som räntestödslån är att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bedömer att den som ansöker om lånet har tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. Bedömningen ska göras t.ex. på basis av företagets ägare och kapital, den yrkesskicklighet som företagets anställda har ådagalagt samt på basis av företagets eventuella tidigare verksamhet. Vid bedömningen ska särskild beaktas sökandens soliditet.

Vid bedömningen av det sökande företagets förutsättningar ska det kontrolleras att det uppfyller sin skyldighet att betala in förskottsinnehållningar och sina övriga förpliktelser som arbetsgivare. Den som ansöker om räntestödslån ska på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet också ge en försäkran eller utredning om att korrekta förskottsinnehållningar har betalats för de löner som betalats i samband med byggnadsarbeten och att också arbetsgivarens övriga förpliktelser har uppfyllts. Om byggnadsarbetena läggs ut på entreprenad ska låntagaren avkräva huvudentreprenören och vid behov också övriga entreprenörer en sådan försäkran eller utredning som avses ovan.

Om hyresbostäder byggs på arrendemark kan lån godkännas som räntestödslån endast om arrendavtalet innehåller ett förbud mot uppsägning av avtalet under den borgenstid som avses i den föreslagna lagen. I lagförslagets 13 § 2 mom. föreskrivs om borgenstiden. Arrendavtalet ska enligt förslaget kun-

na överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

9 §. Ansökan om utbetalning av räntestöd. Enligt förslaget betalas räntestöd halvårsvis av statens medel den dag då räntan ska betalas i enlighet med den kalkyl som låntagaren företett för Statskontoret. Ansökan om utbetalning av räntestöd ska sändas till Statskontoret i god tid och senast 14 dagar före förfallodagen. Till den första ansökan om utbetalning av räntestöd ska fogas en kopia av skuldebrevet för räntestödslånet och av planen för skötsel av räntestödslånet.

10 §. Användning som hyresbostad. En bostad för vars byggande har beviljats räntestödslån ska användas som hyresbostad i 10 år efter att den första posten av räntestödslånet har lyfts.

Statskontoret kan enligt förslaget på låntagarens ansökan bevilja befrielse från skyldigheten att i enlighet med 1 mom. använda en bostad som hyresbostad, om den andel av räntestödslånet som hänför sig till bostaden eller huset som befrielsen avser har återbetalats, om staten har befriats från det borgensansvar som enligt 13 § gäller en andel av bostaden eller huset och om minst fem år har förflutit från det att den första posten av räntestödslånet lyfts. Då förutsättningarna är uppfyllda har Statskontoret inte prövningsrätt utan måste bevilja befrielse.

11 §. Ändring av användningsändamålet. Kommunen har liksom enligt den gällande räntestödslagen rätt att av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan bestämma att betalningen av stöd för en så stor andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska inställas. Betalningen får inte inställas om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

12 §. Överlåtelse av bostäder. Om objekt som räntestödslån beviljats för övergår till en ny ägare under den tid som skyldigheten att enligt 10 § använda bostaden som hyresbostad gäller, fortsätter utbetalningen av räntestödet enligt den föreslagna paragrafen en-

dast som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner den nya ägaren i enlighet med 8 § 3 mom. och den nya ägaren övertar ansvaret för räntestödslånet och låntagarens skyldigheter som enligt denna lag hänför sig till det. En förutsättning för att räntestödslånet ska kunna överföras på en ny ägare är, utöver Finansierings- och utvecklingscentralens godkännande, att lånebeviljaren ger sitt samtycke.

13 §. Statsborgen. Enligt den gällande räntestödslagen svarar staten för lånebeviljarens slutliga förluster av kapital, ränta och andra avgifter på räntestödslån, till den del som de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker dem. I den föreslagna lagen föreslås motsvarande bestämmelse om statsborgen.

Statsborgen gäller, liksom enligt den gällande räntestödslagen, sådana förfallna amorteringar, räntor och andra avgifter som inte har betalats och som skulle ha förfallit under 10 år räknat från den dag då räntestödslånets första post lyftes samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills lånebeviljarens fordringar har betalats.

För att låntagarna så effektivt och flexibelt som möjligt ska kunna utnyttja marknadskonkurrensen och alltid eftersträva så förmånliga lånevillkor som möjligt föreslås att också ett nytt räntestödslån som under borgenstiden tas istället för ett räntestödslån ska omfattas av borgen, om det godkänns som räntestödslån. En sådan överföring ska enligt förslaget inte påverka borgenstiden.

14 §. Säkerheter. I denna paragraf föreskrivs om primär säkerhet för lån som godkänts som räntestödslån samt om försäkring av objekt.

I den föreslagna paragrafens 1 mom. föreskrivs om motsvarande förutsättningar som i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008). Enligt huvudregeln ska den primära säkerheten utgöras av betryggande realsäkerhet, t.ex. fastighetsin-teckning eller motsvarande säkerhet. En in-teckningssäkerhet ska ha bättre förmånsrätt än låntagarens övriga lån. Å andra sidan kan också någon annan betryggande säkerhet godkännas.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan av särskilda skäl besluta att räntestödslånets in-teckningssäkerhet har sämre

förmånsrätt än ett eller flera andra lån som har tagits för projektet. En sådan situation kan komma i fråga t.ex. om man för genomförandet av ett projekt utöver räntestödslånet har tagit också ett annat lån t.ex. för att i enlighet med planebestämmelser eller annars bygga smärre affärslokaler eller av någon motsvarande rimlig orsak. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan i så fall besluta att räntestödslånets in-teckningssäkerhet har den näst bästa förmånsrätten efter in-teckningssäkerheten för det andra lånet. En förutsättning för ett sådant beslut är alltid att det sammanlagda beloppet för räntestödslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 90 procent av projektets skäligena kostnader. Frågan om ett projekts skäligena kostnader ska på basis av låntagarens utredning i sista hand avgöras av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

För att säkerhet som frigörs från ett räntestödslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för räntestödslånet krävs enligt förslaget Statskontorets tillstånd.

Objekt för vilka räntestödslån beviljas ska vara tillräckligt försäkrade.

15 §. Betalning av borgensersättning. I den föreslagna lagen tas in motsvarande bestämmelser om betalning av borgensersättning som de bestämmelser om ersättning för statlig fyllnadsborgen som har tagits in i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och boenderättshuslån. Försäljning av säkerhet förutsätts enligt förslaget inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid saneringsförfarande enligt lagen om företags-sanering (47/1993). Statskontoret kan jämställa ett frivilligt saneringsförfarande med sådant förfarande som avses i lagen.

Statskontoret kan besluta att borgensersättningen helt eller delvis lämnas obetald om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av räntestödslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter, om förfarandet har kränkt statens fördel. I praktiken kommer det föreslagna momentet sannolikt att tillämpas ytterst sällan. En förutsättning för att borgensersättningen ska lämnas helt obetald är att lånebeviljarens försummelse har varit grov.

16 §. Regressrätt. Statskontoret har enligt förslaget rätt att hos låntagaren återkräva borgenssättning jämte ränta som betalats till lånebeviljaren. Det är fråga om dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen som räknas från den tidpunkt då borgenssättningen betalades till lånebeviljaren. De betalningar som staten eventuellt får på grund av regressrätten ska jämte räntor intäktsföras i statens bostadsfond.

Statskontoret kan besluta att borgenssättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte ska återkrävas, om återkrav är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga skyldigheter och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats. Frågan om återkrav är oskäligt kan bedömas också med objektets invånare och deras boendekostnader som utgångspunkt.

Statskontoret kan fatta beslut om att inte återkräva en regressfordran på ansökan av låntagaren. Innan Statskontoret fattar beslutet ska det i enlighet med 34 § i förvaltningslagen (434/2003) bereda lånebeviljaren och Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet tillfället att bli hörda.

17 §. Rântestödets upphörande. Om ett rântestödslån återbetalas ska betalningen av rântestödet enligt den föreslagna paragrafen upphöra räknat från den dag då lånet återbetalas.

I lagförslagets 12 § föreskrivs om situationer som uppkommer efter att låneobjekt överlåtit. Rântestöd kan efter att ett objekt överlåtit betalas i situationer då Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner den nya ägaren och den nya ägaren övertar ansvaret för rântestödslånet och låntagarens skyldigheter i enlighet med lagförslagets 12 §. I annat fall upphör utbetalningen av rântestödslånet för det överlåtna objektet.

18 §. Inställande av betalningen av rântestöd. Betalningen av rântestöd kan inställas om lånemedel har använts i strid med lagen eller om låntagaren i samband med ansökan om godkännande av lånet som rântestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Motsvarande bestämmelser ingår i gällande rântestödslag.

Betalningen av rântestöd kan inställas också om en hyresbostad har använts för andra ändamål än de som anges i lagen och överträdelsen inte är ringa.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan ålägga den för överträdelsen ansvariga låntagaren eller ägaren att helt eller delvis återbetala rântestöd som staten redan har betalt.

Låntagaren ska på rântestöd som återbetalas betala ränta enligt den rântefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982) ökad med tre procentenheter. Rântan räknas från dagen då respektive rântestödspost betalades ut till återbetalningsdagen. Om återbetalningen eller rântan inte betalas inom utsatt tid ska på beloppet som förfallit till betalning betalas årlig dröjsmålsränta enligt den rântefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

19 §. Tillsyn och informationskyldighet. I denna paragraf föreskrivs om övervakning av verksamhet som avses i den föreslagna lagen. Enligt den föreslagna bestämmelsen bär Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret huvudansvaret för övervakningen. De är skyldiga att övervaka att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med lagen. Dessutom ska också lånebeviljaren övervaka att lånemedlens användning och rântestödet stämmer överens med lagen.

Lånebeviljaren ska i enlighet med Statskontorets anvisningar informera detta om lån, lånevillkor och eventuella ändringar i dem, återbetalning av rântestödslån samt om låntagarens betalningsdröjsmål och därav förorsakade indrivningsåtgärder. Bestämmelsen om informationskyldigheten i dessa avseenden är nödvändig t.ex. med tanke på övervakningen av att åtgärder för indrivning av statens fordringar vidtas i tid.

För att myndigheterna ska få tillräcklig och nödvändig information både för godkännande av rântestödslån och för uppföljning och övervakning av rântestödsutbetalningar och regressansvar föreslås att både lånebeviljaren och låntagaren utan hinder av tystnadsplikten ska ge Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret den information som de anser vara nödvändig.

Det kan t.ex. vara fråga om all sådan information som är viktig för godkännande av

lån. Informationen kan med tanke på senare övervakning avse t.ex. låntagare, låneobjekt, lån och lånesäkerheter samt andra krediter och finansieringsarrangemang som gäller samma objekt. Det kan också vara fråga om information som behövs för övervakning av att god byggnads- och entreprenadsed iakttas samt om information som har betydelse för bedömningen av låntagarens förmåga att sköta sina lån.

20 §. Lånebeviljarens övriga skyldigheter. För att statsborgen ska vara i kraft krävs enligt den föreslagna paragrafen att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och dess säkerheter i enlighet med denna lag samt med iakttagande av god banksed. I lagförslaget 19 § föreskrivs närmare om tillsyn och informationsskyldighet.

För att minska statens risk är lånebeviljaren skyldig att bevaka statens intressen ifall ett objekt för vilket räntestödslån har beviljats förvandlas till pengar. Vid realisering av egendom får man i praktiken ofta det bästa priset genom frivillig försäljning av egendom som utgör säkerhet. Eftersom det kan bli nödvändigt att snabbt ordna sådan försäljning förutsätter realiseringen inte Statskontorets tillstånd. I praktiken torde det dock vara nödvändigt att informera Statskontoret om situationen och att lånebeviljaren och Statskontoret förhandlar om frågor i anslutning till realiseringen av egendomen.

Ackord och andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än räntestödslånet enligt den föreslagna lagen ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka räntestödslånets andel av detta lån, om det inte är fråga om täckning för ett lån som har bättre förmånsrätt än räntestödslånet. Ett sådant villkor ska också tas in i låneavtalet.

21 §. Påföljdsavgift. Enligt denna paragraf kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet påföra låntagaren påföljdsavgift, dvs. en avgift av sanktionskaraktär, som ska betalas till staten om låntagaren gör sig skyl-

dig till sådant handlande som nämns i 1 mom.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra påföljdsavgift om låntagaren i samband med ansökan om räntestödslånet har gett sådan felaktig eller vilseledande information eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkat på det beslut om att godkänna lånet som räntestödslån som fattats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Den som ger felaktig eller vilseledande information eller hemlighåller omständigheter kan kränka statens intressen. På samma grunder kan påföljdsavgift påföras om låntagaren har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktig eller vilseledande information eller vägrat ge dem uppgifter som de begärt i samband med sin tillsyn enligt den föreslagna lagen.

Påföljdsavgift ska kunna tas ut också i det fall att låntagaren har använt räntestödslånet för annat än byggande av hyresbostäder och om låntagaren under begränsningstiden har använt en bostad för vilken har beviljats räntestödslån för något annat ändamål än som hyresbostad och kommunen inte har beviljat i 11 § 1 mom. avsett tillstånd till detta.

Enligt den föreslagna bestämmelsen är påföljdsavgiften en procent av det beviljade räntestödslånet, justerat med byggnadskostnadsindex. Vid beräkning av påföljdsavgiftens justerade belopp kan också användas en överlåtelsepriskoefficient som fastställts av Statistikcentralen.

Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken låntagaren har handlat så som avses i 1 mom. eller inte rättat felaktig eller vilseledande information. Om låntagaren exempelvis i samband med att räntestödslån beviljas ger sådan felaktig information som avses i den föreslagna paragrafens 1 mom. 3 punkten kan låntagaren påföras påföljdsavgift för varje månad till dess att låntagaren lämnar in korrekta uppgifter till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Påföljdsavgiften ska påföras inom två år efter att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har fått kännedom om ett sådant ärende som avses i 1 mom. Om det har förflutit över 10 år efter att det felaktiga

förfarandet upphört kan påföljdsavgift inte längre påföras.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan enligt förslaget sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig. När det gäller bedömningen av frågan om påföljdsavgiften är skälig kan man beakta t.ex. hur betalningsskyldigheten skulle påverka hyresgästernas hyror samt de orsaker som har lett till det felaktiga förfarandet.

Om objektet har fått en ny ägare i enlighet med 12 §, men den tidigare ägaren har gjort sig skyldig till sådant förfarande som avses i den föreslagna paragrafen, kan påföljdsavgiften påföras den nya ägaren om denne vid överlåtelsestidpunkten visste, kände till eller borde ha känt till den tidigare ägarens handlande.

22 §. Ändringssökande. Enligt lagförslaget får rättelse i beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har fattat med stöd av denna lag sökas skriftligen inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska lämnas in till den myndighet som har fattat beslutet och behandlas i brådsökande ordning.

I beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, när det är fråga om ett beslut som centralen har fattat med stöd av 8 §. Detta stämmer överens med de övriga lagar om bostadsfinansiering som tillämpas inom miljöministeriets förvaltningsområde. Enligt dessa kan ändring inte på någon grund sökas genom besvär över beslut om att bevilja en förmån. Eftersom sökanden inte har någon subjektiv rätt till de förmåner som avses i lagarna har riksdagen befogenhet att årligen besluta om anslag eller fullmakter. Beslut om att bevilja förmåner förutsätter bostadspolitisk ändamålsprövning. Lagförslaget bygger på samma principer. Lån kan godkännas som räntestödslån endast inom ramen för en fullmakt i statsbudgeten. Sökanden har inte subjektiv rätt till räntestöd. En förutsättning för att ett lån ska godkännas som räntestödslån är dessutom att det görs en bostadspolitisk bedömning t.ex. av marknadsutvecklingen.

I andra beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring enligt den föreslagna paragrafen sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut om fastställande av påföljdsavgift eller försummelse att betala borgensersättning får ändring sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

23 §. Närmare bestämmelser. Närmare bestämmelser om ansökan, godkännande, tillsyn och informationsförfaranden i fråga om räntestödslån samt om arrendeavtal utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

24 §. Ikraftträdande. Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt och gälla till och med den 31 december 2010.

Även efter det att lagen har upphört att gälla ska den tillämpas på lån som godkänts som räntestödslån, skötseln av lånen och bostäder som finansierats med dessa lån.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Närmare bestämmelser om regionala och andra grunder för fullmakt att godkänna räntestödslån, om räntestödets belopp och betalningstid, om ansöknings-, godkännande-, tillsyns- och informationsförfarandet i fråga om räntestödslån samt om arrendeavtal utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

3 Ikraftträdande

Den lag som ingår i propositionen föreslås träda i kraft så snart som möjligt så att lån kan godkännas som räntestödslån redan i mars 2009. Maximibeloppet för godkännandefullmakten bestäms i samband med den första tilläggsbudgeten för 2009.

Med stöd av det som anförs ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

*Lagförslag***Lag****om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

I denna lag föreskrivs om räntestöd som betalas av statsmedel samt om statsborgen för lån som beviljas av kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) för byggande av nya hyresbostäder. Med *räntestödslån* avses i denna lag lån som godkänts som räntestödlån.

2 §

Målsättning

Syftet med betalningen av räntestöd är att främja sysselsättningen inom byggbranschen i det exceptionella konjunkturläget och öka utbudet av hyresbostäder i områden med stor efterfrågan.

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som för 2009 och 2010 fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa regionala och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Räntestödslånen ska riktas enligt bostadsbehovet i olika områden och kommuner.

4 §

Allmänna förutsättningar för att godkänna lån som räntestödslån

De bostäder som räntestödslån beviljas för ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras kostnader ska vara skäligen. Bygandet ska baseras på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett lån godkänns inte som räntestödslån och räntestöd betalas inte, om låntagaren för samma ändamål har beviljats räntestöd eller lån av statens medel med stöd av någon annan lag.

Ett villkor för att en lån ska godkännas som räntestödslån är att den kommun där objektet ska byggas förordrar projektet.

5 §

Allmänna villkor för räntestödslån

Lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som räntestödslån ska vara skäligen jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga

kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Endast lån i euro kan godkännas som räntestödslån.

Ett räntestödslån får lyftas i poster som motsvarar det skede som byggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då byggnaden är färdig.

Antalet förfallodagar för amortering av räntestödslån får vara högst två per år. Låneräntan ska betalas dessa förfallodagar.

Närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

6 §

Räntestödslånets storlek

Räntestödslånet får uppgå till högst 90 procent av de godkända byggnadskostnaderna för de hyresbostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet samt skäliga kostnader för anskaffning och kommunal-teknisk iståndsättning av tomten.

7 §

Räntestöd

Den bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet som låntagaren själv ska betala är 3,4 procent. Om den årliga räntan på räntestödslånet överstiger bassjälvriskandelens belopp, betalas i räntestöd för den överskjutande delen 75 procent under högst 10 år efter att räntestödslånet eller dess första post har lyfts.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som denne har befullmäktigat.

Genom förordning av statsrådet kan föreskrivas närmare om räntestödets belopp och betalningstiden.

8 §

Godkännande av räntestödslån

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner på ansökan ett lån som räntestödslån.

En förutsättning för att ett lån ska kunna godkännas som räntestödslån är att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har godkänt byggnadsplanerna och -kostnaderna för objektet. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan ge tillstånd till att arbetet inleds innan planerna och kostnaderna har godkänts. Om arbetet har inlemts utan tillstånd kan lånet godkännas som räntestödslån endast av särskilda skäl.

En förutsättning för att ett lån ska godkännas som räntestödslån är att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet.

Om hyresbostäderna byggs på arrendemark, kan lånet godkännas som räntestödslån endast om arrendeavtalet förbjuder uppsägning under borgenstiden enligt 13 §. Arrenderätten ska kunna överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

9 §

Ansökan om utbetalning av räntestöd

Statskontoret betalar räntestöd till lånebeviljaren halvårsvis den dag då räntan ska betalas i enlighet med den kalkyl som lånebeviljaren företett för Statskontoret.

Ansökan om utbetalning av räntestöd ska sändas till Statskontoret i god tid och senast 14 dagar före den dag då räntan ska betalas. Till den första ansökan om utbetalning av räntestöd ska fogas en kopia av skuldebrevet för räntestödslånet och av planen för skötsel av lånet.

10 §

Användning som hyresbostad

En bostad för vars byggande räntestödslån har beviljats ska användas som hyresbostad. Skyldigheten upphör då 10 år har förflutit efter att den första posten av räntestödslånet har lyfts.

Statskontoret kan på låntagarens anmälan bevilja befrielse från skyldigheten att använda en bostad eller ett hus som hyresbostad innan tidsperioden enligt 1 mom. upphört om

1) den andel av räntestödslånet som hänförs till bostaden eller huset som befrielsen avser har återbetalats,

2) staten har befriats från borgensansvaret enligt 13 § till den del det gäller andelen av räntestödslånet som hänförs till bostaden eller huset, och om

3) minst fem år har förflutit från det att den första posten av räntestödslånet lyftes.

11 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad under den tid som avses i 10 § 1 mom. 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 ska innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som kan bestämma att betalningen av stöd för en så stor andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

12 §

Överlåtelse av bostäder

Om objekt som räntestödslån beviljats för övergår till en ny ägare under den tid som skyldigheten att enligt 10 § använda bostaden som hyresbostad gäller, fortsätter utbetalningen av räntestödet endast om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bedömer att den nya ägaren har tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet och att denne övertar ansvaret för räntestödslånet och låntagarens skyldigheter som enligt denna lag hänförs till det. I annat fall upphör utbetalningen av räntestöd för

den del av lånet som gäller det överlåtna objektet.

13 §

Statsborgen

Staten svarar för lånebeviljarens slutliga förluster av kapital, ränta och andra avgifter på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna, räntorna och andra avgifter på lånet.

Statsborgen gäller sådana förfallna amorteringar, räntor och andra avgifter som inte betalats och som har förfallit under 10 år räknat från det att den första posten av räntestödslånet lyftes samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills lånebeviljarens fordringar har betalats.

Om låntagaren under borgenstiden enligt 2 mom. betalar bort räntestödslånet med ett nytt lån kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänna också det nya lånet som räntestödslån om det uppfyller de allmänna villkoren i 5 §. Borgenstiden förblir då densamma som för det ursprungliga räntestödslånet.

14 §

Säkerheter

Ett räntestödslån ska ha av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarnas andra lån eller någon annan betryggande säkerhet.

Om det utöver räntestödslånet har upptagits andra lån för projektet, får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att räntestödslånets in-teckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än de andra lånens in-teckningssäkerhet. Detta förutsätter att det sammanlagda beloppet av räntestödslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 90 procent av projektets skäligena kostnader.

För att säkerhet som frigörs från ett räntestödslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för räntestödslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Objekt för vilka räntestödslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrade.

15 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 13 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens slutliga förlust har klarlagts efter att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid saneringsförfarande enligt lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren, efter att borgensersättning har betalats, hos låntagaren lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktför medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av räntestödslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens fördel, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan hela borgensersättningen lämnas obetald.

16 §

Regressrätt

Statskontoret har, om inte något annat följer av 2 mom. eller någon annan lag, rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982). Dröjsmålsräntan räknas från den tidpunkt då borgensersättningen betalades till lånebeviljaren.

Statskontoret kan på ansökan av låntagaren besluta att borgensersättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte ska återkrävas, om återkrav är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga skyldigheter och de

orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Statskontoret ska intäktsföra borgensersättningen jämte ränta i statens bostadsfond.

17 §

Räntestödets upphörande

Om ett räntestödslån återbetalas, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag lånet återbetalas.

18 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för andra ändamål än vad som avses i denna lag eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

Om en hyresbostad som enligt begränsningarna i 10 § får användas endast som hyresbostad har använts för andra ändamål och överträdelsen inte är ringa, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inställa betalningen av räntestöd och ålägga den för överträdelsen ansvariga låntagaren eller den som äger hyresbostaden eller aktierna som medför rätt att besitta hyresbostaden att helt eller delvis till statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

Den för överträdelsen ansvariga låntagaren eller den som äger hyresbostaden eller aktierna som medför rätt att besitta hyresbostaden ska, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, på det räntestöd som återbetalas enligt 1 och 2 mom. 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

beloppet som förfallit till betalning betalas årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

19 §

Tillsyn och informationskyldighet

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med denna lag. Också lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet stämmer överens med denna lag.

Lånebeviljaren ska informera Statskontoret om lån, lånevillkor och eventuella ändringar i dem, återbetalning av räntestödslån samt om låntagarens betalningsdröjsmål och därav försäkrade indrivningsåtgärder.

Lånebeviljaren och låntagaren ska utan hinder av tystnadsplikten ge Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret information som dessa anser vara nödvändig för tillsynen över att denna lag efterlevs.

20 §

Lånebeviljarens övriga skyldigheter

För att statsborgen ska vara i kraft krävs att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och dess säkerheter i enlighet med denna lag samt med iakttagande av god banksed. Lånebeviljaren är medan statsborgen är i kraft också skyldig att informera Statskontoret om låntagarens betalningsdröjsmål.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta Statskontorets anvisningar när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord och andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än räntestödslånet enligt 6 §, ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet

i första hand användas för att täcka räntestödslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning för ett lån som enligt 14 § 2 mom. har bättre förmånsrätt än räntestödslånet. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

21 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om räntestödslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktig eller vilseledande information eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av räntestödslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktig eller vilseledande information eller vägrat ge dem uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 19 §,

3) har använt räntestödslånet för annat än byggande av hyresbostäder, eller

4) har använt en bostad som beviljats räntestödslån i strid med 10 § 1 mom. och kommunen inte har beviljat i 11 § 1 mom. avsett tillstånd till detta.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade räntestödslånet enligt 6 §, justerat med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken låntagaren har handlat så som avses i 1 mom. eller inte rättat sådan felaktig eller vilseledande information som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år efter att den eller Statskontoret har fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock inom 10 år efter det att det felaktiga förfarandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som intäktsför den i statens bostadsfond.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i

12 § påföljdsavgift för en tidigare ägares handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten kände till eller borde ha känt till handlandet.

22 §

Ändringssökande

Rättelse i beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har fattat med stöd av denna lag får sökas skriftligen inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska lämnas till den myndighet som fattat beslutet och behandlas i brådskande ordning.

I beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, när det är fråga om ett beslut som centralen fattat med stöd av 8 §. I andra beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut om fastställande av påföljdsavgift eller försummelse att betala borgensersättning får ändring sökas

genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

23 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om förfarandena vid ansökan, godkännande, tillsyn och informationsförfaranden i fråga om räntestödslån samt om arrendeavtal utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

24 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 och gäller till och med den 31 december 2010.

Även efter det att lagen har upphört att gälla kan den tillämpas på lån som godkänts som räntestödslån, skötseln av lånen och bostäder som finansierats med dessa lån.

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

Helsingfors den 3 februari 2009

Republikens President

TARJA HALONEN

Bostadsminister *Jan Vapaavuori*