

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag
om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Syftet med denna proposition är att de ändringar i lånevillkoren gällande redan beviljade statliga bostadslån för hyreshus som görs för en övergång till annuitetssystemet skall inriktas enbart på sådana objekt för vilka beviljas långfristigt ombyggnadslån med stöd av aravalagen eller vilkas totala

kapitalutgifter i annat fall ökar betydligt på grund av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslånet.

Lagen avses träda i kraft så snart den har antagits och blivit stadfäst.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

Lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990) trädde i kraft den 1 januari 1991. Lagen har ändrats genom en lag (1192/1993) som trädde i kraft den 1 januari 1994. Syftet med lagen är att göra det möjligt att anpassa lånevillkoren för ett aravahyreshuslån till annuitetssystemet, om ett statligt bostadslån för uppförande av huset har med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/1966) beviljats den 1 oktober 1971 eller senare. Lånevillkoren kan dock inte ändras, om bostadslånet har beviljats för 45 år eller om lånet med stöd av lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1140/1989) eller aravalagen (1189/1993) har beviljats som ett s.k. enhetslån som återbetalas i form av annuiteter.

Efter ändringen av lånevillkoren finns varken ett fast amorteringsprogram eller en fast lånetid för bostadslånet i fråga. För lånet fastställs en annuitet, av vilken först betalas ränta på lånet, och om annuiteten räcker till, även amorteringar. En eventuell kapitalisering av räntan slopades den 15 december 1995 genom ett statsrådsbeslut (1351/1995) så, att den ränta som bärs upp för ett bostadslån får vara högst så stor som annuiteten.

När lånevillkoren har ändrats fastställer Statskontoret på ansökan av låntagaren storleken av den första annuiteten. Den första annuiteten och de nya lånevillkoren gäller från den 1 mars det aktuella året. Annuiteten uppgår enligt nuvarande lånevillkor till beloppet av räntan och amorteringen på bostadslånet vid den tidpunkt då den första annuiteten träder i kraft.

Om medelhyran i ett hyreshus överstiger en skälig hyresnivå, sätter Statskontoret på tjänstens vägnar ned den första annuiteten så mycket att en skälig hyresnivå i mån av möjlighet uppnås. Som en skälig hyresnivå betraktas de maximala boendeutgifter som avses i 7 § lagen om bostadsbidrag (408/1975) minskade med 10 procent.

Annuiteten kan på ansökan sättas ned också senare, om hyran överstiger den ovan nämnda nivån för boendeutgifterna, och om det finns synnerligen vägande skäl för detta. Statskontoret beslutar också i detta fall om en nedsättning av annuiteten.

Efter det att de ursprungliga lånevillkoren har ändrats enligt annuitetssystemet, fastställs den årliga räntan genom ett beslut av statsrådet. Statsrådet har genom ett beslut av den 30 maj 1991 (862/1991) fastställt de grunder enligt vilka räntan bestäms.

Enligt statsrådets beslut påverkas räntan av

hyreshusets ålder och förändringen i konsumentprisindexet. Från förändringen i konsumentprisindexet skall dras av eller till förändringen läggas till en andel som beroende på husets ålder varierar mellan -2,0 procentenheter för de yngsta husen och +5,0 procentenheter för de äldsta. Om räntan uträknad på detta sätt blir negativ, anses den vara 0 procent.

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars med ett belopp som fastställs genom ett beslut av Statskontoret. Justeringen motsvarar den genomsnittliga nivån för justeringen av annuiteten för nybyggnadsobjekt enligt aravalagen. Justeringarna kan vara olika stora i olika delar av landet. Den 1 mars 1997 justeras annuiteten i fråga om lån för hyreshus i huvudstadsregionen med 0,35 mk/m²/mån. och i fråga om lån för hus i landets övriga delar med 0,30 mk/m²/mån. Justeringsbeloppet kan skilja sig från de ovan nämnda när det gäller enskilda hyreshus, eftersom Statskontoret vid den årliga justeringen av annuiteten beaktar förefintliga uppgifter om kostnaderna för primärlån samt om eventuella förändringar i dessa.

2. Problemen med det nuvarande systemet samt föreslagna ändringar

2.1. Problemen

Ansökningar om ändring av lånevillkoren lämnas för närvarande ofta också för sådana hyreshus i fråga om vilka en minskning av kapitalutgifterna inte är nödvändig i syfte att sänka hyrorna. En allmän ändring av lånevillkoren är sålunda inte längre motiverad.

De maximala boendeutgifterna enligt 7 § lagen om bostadsbidrag sänktes för 1996 med ca 3 mk/m²/mån. i jämförelse med 1995. Då från dessa boendeutgifter dras av 10 procent, vilket ger en nivå till vilken hyrorna kan fås ned genom en sänkning av annuiteterna, har detta i praktiken lett till allt mindre annuiteter och på så vis till större hyressänkningar.

I och med att kapitaliseringen av räntor har frångåtts, får den ränta som bärs upp för ett bostadslån vara högst lika stor som annuiteten för lånet. Om räntan överstiger annuiteten, läggs den inte längre till lånekapi-

talet, utan efterskänks. Av dem som ansökte om ändring 1996 vann ungefär 40 procent på att kapitaliseringen slopades.

I de belopp med vilka annuiteten justerats har Statskontoret i fråga om varje enskilt objekt beaktat eventuella förändringar i primärlånekostnaderna. För detta ändamål är exakta uppgifter om förändringarna av yttersta vikt. I praktiken har det dock visat sig att Statskontoret inte nära nog alltid får riktiga primärlåneuppgifter.

I samband med att lånevillkoren ändras sammanslås bostadslånet med det återstående kapitalet av ett ombyggnadslån som bärs upp i form av annuiteter. I praktiken är en sammanslagning av lånen oftast mycket svår att genomföra på ett riktigt sätt, och den innebär ett drygt administrativt arbete.

2.2. Föreslagna ändringar

Det föreslås att ändringarna av lånevillkoren begränsas till att gälla ombyggnadssituationer, eftersom ombyggnad i allmänhet medför betydande höjningar i hyrorna. Lånevillkoren skall kunna ändras också när det gäller sådana objekt för vilka de totala kapitalutgifterna i annat fall ökar betydligt till följd av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslånet.

Sammanslagningen av det ursprungliga bostadslånet och ett ombyggnadslån i samband med att lånevillkoren ändras föreslås bli slopad på grund av de svårigheter som sammanslagningen har medfört i praktiken.

Justeringen av annuiteten föreslås bli ändrad så, att förändringar i primärlånekostnaderna inte längre inverkar på storleken av justeringen och låntagaren därför inte längre till Statskontoret behöver lämna uppgifter om primärlånekostnaderna och förändringar i dessa.

3. Beredningsskeden

Propositionen har beretts som tjänsteupdrag vid miljöministeriet. Beredningen har skett i samråd med Statskontoret, som sköter de uppgifter som ändringen av lånevillkoren medför och bär upp lånen. Under beredningen har också Statens bostadsfond och finansministeriet hörts. Propositionen har inte granskats på granskningsbyrån vid justitieministeriets lagberedningsavdelning.

4. Propositionens organisatoriska och ekonomiska verkningar

Propositionen har inga organisatoriska verkningar.

Lånevillkoren för sammanlagt 266 bostadslån för uppförande av aravahyreshus anpassades till annuitetssystemet 1996. Ungefär 96 procent av de sökande beviljades en nedsättning av annuiteten. De lån för vilka ingen annuitet alls uppbars var 105 till antalet.

Hittills har bostadslånevillkoren ändrats för allt som allt 1 498 låneobjekt. Det kapital som återstår av de bostadslån för vilka lånevillkoren ändrats uppgår till ca 4,5 mrd. mk.

Utan nedsättning skulle annuiteterna för de låntagare som ansökt om ändring av villko-

ren för sina bostadslån ha uppgått till sammanlagt 52 milj. mk 1996. Annuiteterna minskades med ca 35 milj. mk. Ränteförlusten till följd av att kapitaliseringen slopades var under den första annuitetsperioden ca 7 milj. mk.

Det uppskattas att antalet ansökningar minskar märkbart, om ändringarna av lånevillkoren begränsas till ombyggnadsobjekt och fall där de totala kapitalutgifterna skulle öka betydligt på grund av en markant höjning i de sista årens amorteringar på bostadslånet. De årliga inkomster som inflyter till Statens bostadsfond växer samtidigt med uppskattningsvis 33 milj. mk i jämförelse med det alternativet att ändringarna av lånevillkoren inte begränsas.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslaget

1 §. *Tillämpningsområde.* Problemen med aravahyreshus beror nästan enbart på att bostäder står tomma. På en del orter ligger de gängse hyrorna på en lägre nivå än vad den självkostnadsprincip som tillämpas i fråga om aravahyresbostäder skulle leda till. Problemen i dessa hus kan inte påverkas genom ändringar av lånevillkoren, då annuiteten - och genom denna hyran - inte kan sänkas i tillräcklig mån. Utgående från de erfarenheter som Statskontoret tills vidare har gjort kan således inte en allmän ändring av lånevillkoren anses vara en lösning på problemet för hus som lider av ekonomiska svårigheter. Aravahyreshus med uppenbara svårigheter kan bättre skötas genom understöds- och skuldsaneringsförfaranden. Dessa stödformer ger hjälpen en exakt inriktning, och också husens ägare blir tvungna att noga lägga upp en strategi för att klara av situationen samt att ta itu med egna saneringsåtgärder.

Det föreslås därför att ändringarna av lånevillkoren begränsas. Ändringarna kunde först och främst inriktas på ombyggnadssituationer. Ombyggnad höjer i allmänhet hyrorna märkbart. Eftersom kostnaderna för gamla bostadslån inte kan påverkas i samband med att ett nytt ombyggnadslån beviljas, vore en ändring av lånevillkoren för bostadslånet en god lösning när det gäller att sänka kapitalutgifterna vid ombyggnad. Om lånevillko-

ren för bostadslånet inte kan ändras i ombyggnadssituationer och hyrorna på så sätt samtidigt sänkas, kan detta försätta huset i ekonomiska svårigheter eller t.o.m. leda till skuldsanering till följd av det nya ombyggnadslånet.

Följaktligen föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så, att det är möjligt att ändra villkoren för ett gammalt bostadslån, när låntagaren beviljas ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende enligt 13 § 1 mom. 5 punkten aravalagen.

Amorteringsprogrammen för statliga bostadslån innebär att belastningen ökar kraftigt mot slutet av lånetiden. För exempelvis bostadslån som beviljats på 1970-talet och före den 1 mars 1982 stiger amorteringarna under det adertonde låneåret från 4 procent till 9 eller 10 procent beroende på vilket år lånet beviljats. En höjning med 5-6 procentenheter i amorteringarna innebär att kapitalutgifterna ökar med ca 4,50-5,00 mk/m²/mån. Det föreslås därför att 1 mom. skall ändras också så, att låntagarna kan ansöka om en ändring av lånevillkoren också i det fallet att de totala kapitalutgifterna för hyreshuset ökar betydligt till följd av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslånet. Vid granskning av ökningen i de totala kapitalutgifterna beaktas utöver de höjda bostadslåneamorteringarna också alla andra faktorer som inverkar på kapitalutgifterna. Som en betydande ökning i de totala kapitalutgifterna kunde

härvid anses en ökning på ca 2 mk/m²/mån. eller mer.

Det föreslås dessutom att en teknisk ändring som gäller författningsnumren görs i 1, 2 och 3 mom.

2 §. *Annuiteter*. Eftersom kapitaliseringen av räntor de facto har frångåtts genom det tidigare nämnda statsrådsbeslutet (1351/1995), föreslås 2 mom. bli ändrat så, att omnämmandet av att räntan läggs till bostadslånets kapital, dvs. kapitaliseras, stryks.

3 §. *Fastställande av den första annuiteten och sammanslagning av lån*. Det föreslås att till 1 mom. fogas ett tillägg, enligt vilket ansökan om ändring av lånevillkoren för ett ombyggnadslån skall göras före den tidpunkt från vilken den första annuiteten skall räknas. I praktiken är tidsfristen för ansökan ungefär ett halvt till ett och ett halvt år från det att beslutet om ombyggnadslånet fattades. När ändring av lånevillkoren söks på grund av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslån som ingår i de totala kapitalutgifterna, skall tidpunkten för ansökan bestämmas av Statskontoret.

Sammanslagningen av det ursprungliga bostadslånet med ett ombyggnadslån i samband med att lånevillkoren ändras föreslås bli slopad, eftersom ombyggnaden ofta gäller delvis också andra objekt än de som det gamla bostadslånet beviljats för. Till följd av fusioner kan dessutom hyreshusägaren numera ha flera objekt, och låntagaren kan inte alltid ens själv säga vilka ombyggnads- och bostadslån som hänför sig till samma låneobjekt. Paragrafens 3 mom. föreslås följaktligen bli upphävt.

Samtidigt föreslås att omnämmandet av sammanslagningen av lån utelämnas ur rubriken för paragrafen.

6 §. *Justeringsannuiteten*. I fråga om varje enskilt låneobjekt har förändringarna i primärlånekostnaderna beaktats i det belopp med vilket annuiteten justeras. Låntagarna

underrättar inte alltid Statskontoret om förändringar i lånevillkoren. I den mån som felaktiga uppgifter leder till att annuiteterna höjs för mycket, kan husen utan verklig orsak råka i en likviditetskris. Annuiteten kan inte ändras mitt under året, även om den konstateras vara felaktig. Det föreslås att justeringen av annuiteten ändras så, att förändringar i primärlånekostnader inte längre inverkar på justeringsbeloppet. Paragrafens 2 mom. föreslås följaktligen bli upphävt.

I fråga om 3 mom. föreslås en korrigering av teknisk karaktär. I stället för den redan upphävda lagen om inlösen av hyresbostäder skall i hänvisningen nämnas lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

8 §. *Anmälningsskyldighet*. Eftersom avsikten är att förändringar i primärlånekostnaderna inte längre skall beaktas i det belopp med vilket annuiteten justeras, skall låntagaren inte längre behöva lämna uppgifter till Statskontoret om primärlånekostnaderna eller förändringar i dessa. Paragrafen föreslås därför bli upphävd.

2. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft så snart den har antagits och blivit stadfäst. Den avses dock bli tillämpad redan fr.o.m. den 1 januari 1997. Avsikten är att låntagarna inte längre under 1997 skall kunna ansöka om ändring av lånevillkoren annat än i fråga om ombyggnadslån eller när de totala kapitalutgifterna ökar betydligt på grund av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslånet. Det föreslås dessutom att lagen, med undantag av 1 § 1 mom., tillämpas också på sådana beslut om ändring av lånevillkor som har fattats före den 1 januari 1997.

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

Lag

om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 21 december 1990 om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990) 3 § 3 mom., 6 § 2 mom. och 8 §, sådana de lyder i lag 1192/1993, samt

ändras 1 §, 2 § 2 mom., rubriken för 3 §, 3 § 1 mom. och 6 § 3 mom., dessa lagrum sådana de lyder, 1 § delvis ändrad samt 2 § 2 mom., rubriken för 3 §, 3 § 1 mom. och 6 § 3 mom. i nämnda lag 1192/1993, som följer:

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag kan på ansökan av låntagaren tillämpas på bostadslån, som den 1 oktober 1971 eller senare med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/1966) har beviljats för uppförande av hyreshus, i det fallet att låntagaren för samma låneobjekt beviljas ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende enligt 13 § 1 mom. 5 punkten aravalagen (1189/1993) eller i det fallet att de totala kapitalutgifterna för hyreshuset skulle öka betydligt på grund av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslånet.

Lagen tillämpas dock inte på bostadslån som har en lånetid på 45 år eller som har beviljats på de grunder om vilka stadgas i lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1140/1989). Om för samma byggnad eller byggnadsgrupp har beviljats ett bostadslån och senare ett separat tilläggs lån, anses det för tillämpningen av denna lag som avgörande när bostadslånet har beviljats.

Om inte något annat stadgas i denna lag, tillämpas på uppbörden av bostadslån aravalagen och på användning och överlåtelse av hyreshus samt bestämmande av hyror lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) samt de stadganden som har utfärdats med stöd av dessa lagar.

2 §

Annuiteter

Av annuiteten skall, i den mån därav kan betalas både ränta och amorteringar på bostadslånet, först betalas ränta.

3 §

Fastställande av den första annuiteten

Den första annuiteten fastställs av Statskontoret, särskilt för varje bostadslåneobjekt. Ansökan i det fall att ombyggnadslån beviljats skall göras före den tidpunkt från vilken den första annuiteten skall räknas, och andra ansökningar som avses i 1 § 1 mom. vid en tidpunkt som Statskontoret bestämmer.

6 §

Justering av annuiteten

Om en lägenhet i ett hyreshus inlöses till ägarbostad med stöd av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, minskar annuiteten i motsvarande grad.

Denna lag träder i kraft den 199
och tillämpas från och med den 1 januari
1997.

Denna lag tillämpas också på sådana beslut om ändring av lånevillkor som har fattats före den 1 januari 1997, dock så, att på dessa beslut alltjämt tillämpas 1 § 1 mom.

sådant det lyder när denna lag träder i kraft. Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Helsingfors den 7 februari 1997

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister Sinikka Mönkäre

Lag

om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 21 december 1990 om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990) 3 § 3 mom., 6 § 2 mom. och 8 §, sådana de lyder i lag 1192/1993, samt
ändras 1 §, 2 § 2 mom., rubriken för 3 §, 3 § 1 mom. och 6 § 3 mom., dessa lagrum sådana de lyder, 1 § delvis ändrad samt 2 § 2 mom., rubriken för 3 §, 3 § 1 mom. och 6 § 3 mom. i nämnda lag 1192/1993, som följer:

Gällande lydelse

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag kan på ansökan av låntagaren tillämpas på bostadslån, som den 1 oktober 1971 eller senare med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/66) har beviljats för uppförande av hyreshus.

Lagen tillämpas dock inte på bostadslån som har en lånetid på 45 år eller som har beviljats på de grunder om vilka stadgas i lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1140/89). Om för samma byggnad eller byggnadsgrupp har beviljats ett bostadslån och senare ett separat tilläggslån, anses det för tillämpningen av denna lag som avgörande när bostadslånet har beviljats.

Om inte något annat stadgas i denna lag, tillämpas på uppbörden av bostadslån aravalagen (1189/93) och på användning och överlåtelse av hyreshus samt bestämmande av hyror lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) samt de stadganden som har utfärdats med stöd av dessa lagar.

Föreslagen lydelse

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag kan på ansökan av låntagaren tillämpas på bostadslån, som den 1 oktober 1971 eller senare med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/1966) har beviljats för uppförande av hyreshus, *i det fallet att låntagaren för samma låneobjekt beviljas ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende enligt 13 § 1 mom. 5 punkten aravalagen (1189/1993) eller i det fallet att de totala kapitalutgifterna för hyreshuset skulle öka betydligt på grund av en markant höjning i de sista årens amorteringar på det statliga bostadslånet.*

Lagen tillämpas dock inte på bostadslån som har en lånetid på 45 år eller som har beviljats på de grunder om vilka stadgas i lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1140/1989). Om för samma byggnad eller byggnadsgrupp har beviljats ett bostadslån och senare ett separat tilläggslån, anses det för tillämpningen av denna lag som avgörande när bostadslånet har beviljats.

Om inte något annat stadgas i denna lag, tillämpas på uppbörden av bostadslån aravalagen och på användning och överlåtelse av hyreshus samt bestämmande av hyror lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) samt de stadganden som har utfärdats med stöd av dessa lagar.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Annuiteter

Av annuiteten skall, i den mån därav kan betalas både ränta och amorteringar på bostadslånet, först betalas ränta. *Den del av räntan som inte kan betalas läggs till bostadslånets kapital.*

Av annuiteten skall, i den mån därav kan betalas både ränta och amorteringar på bostadslånet, först betalas ränta.

3 §

Fastställande av den första annuiteten och sammanslagning av lån

Den första annuiteten fastställs av statskontoret, särskilt för varje bostadslåneobjekt.

3 §

Fastställande av den första annuiteten

Den första annuiteten fastställs av Statskontoret, särskilt för varje bostadslåneobjekt. *Ansökan i det fall att ombyggnadslån beviljats skall göras före den tidpunkt från vilken den första annuiteten skall räknas, och andra ansökningar som avses i 1 § 1 mom. vid en tidpunkt som Statskontoret bestämmer.*

I samband med att lånevillkoren ändras sammanslås bostadslånet med det återstående kapitalet på ett lån som med stöd av lagen om bostadsproduktion eller aravalagen beviljats för ombyggnad av ett hyreshus och som uppbärs i form av annuiteter.

(3 mom. upphävs)

6 §

Justering av annuiteter

När annuiteten justeras höjs eller nedsätts den enligt de förändringar som statskontoret har kännedom om i kostnaderna för ett lån som har bättre förmånsrätt än bostadslån och hör till den godkända finansieringen.

Om en lägenhet i ett hyreshus inlöses till ägarbostad med stöd av lagen om inlösen av hyresbostäder (82/82), minskar annuiteten i motsvarande grad.

(2 mom. upphävs)

Om en lägenhet i ett hyreshus inlöses till ägarbostad med stöd av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, minskar annuiteten i motsvarande grad.

8 §

Anmälningsskyldighet

Låntagaren skall till statskontoret anmäla

8 §

Anmälningsskyldighet

(Upphävs)

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

lånevillkoren för de lån som har bättre förmånsrätt än det statliga bostadslånet. Låntagaren skall också anmäla väsentliga ändringar i lånevillkoren för dessa lån, med undantag av allmänna ändringar i lånevillkoren.

*Denna lag träder i kraft den 199
och tillämpas från och med den 1 januari
1997.*

Denna lag tillämpas också på sådana beslut om ändring av lånevillkor som har fattats före den 1 januari 1997, dock så, att på dessa beslut alltjämt tillämpas 1 § 1 mom. sådant det lyder när denna lag träder i kraft.

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