

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om
ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att lagen om räntestöd för hyresbostadslån ändras på grund av de skärpta kraven på säkerheten. Staten är, enligt propositionen, ansvarig inför kreditanstalten för de slutliga förlusterna av kapital och ränta samt dröjsmålsränta på räntestödslån som beviljas för byggande, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens till den del de inte kan drivas in genom säkerheten för räntestödslånet. Statens ansvar är i kraft under användningsbegränsningstiden för hyresbostäder, dvs. tio år. Propositionen gäller lån som godkänns som räntestödslån efter att lagen trätt i kraft.

Syftet med propositionen är att öka intresset

för byggande av hyresbostäder som finansieras med räntestödslån och den minskar den kapitalbelastning som förorsakas kreditanstalterna av räntestödslånen. Propositionen ansluter sig till statsrådets principbeslut av den 14 oktober 1992 om åtgärder för förbättrande av balansen inom den offentliga ekonomin, enligt vilket beslut bl.a. en del av aravanproduktionen under 1993—1995 överförs att genomföras genom räntestödslångivning för hyresbostäder.

Propositionen ansluter sig till budgetpropositionen för 1993 och avses bli behandlad i samband med den. Avsikten är att lagen skall träda i kraft vid ingången av 1993.

ALLMÄN MOTIVERING

**1. Nuläget och den föreslagna
ändringen**

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) har ändrats genom lagändringar som trätt i kraft i fjol (1657/91, 661/92) och vilka syftade till att förbättra räntestödssystemets funktionsduglighet och öka intresset för att bygga, anskaffa och renovera räntestödshyresbostäder. Genom ändringarna har man bl.a. utvidgat kretsen av dem som är berättigade till räntestödslån, gjort långivning för tomter möjlig i alla situationer samt förkortat användningsbegränsningstiden för hyresbostäder från 15 till 10 år. Dessutom har statsrådet ändrat dispositionsplanen för räntestödslånen för hyresbostäder så, att räntestödslånens maximala belopp höjts till 80 % av de godtagbara kostnaderna. Även miljöministeriets beslut om

ränta på vissa räntestödslån (829/92) har ändrats så, att den maximala räntan på räntestödslån som godkänts efter den 1 september 1992 kan uppgå till högst 12,5 % i stället för som tidigare till 11 %.

Trots de förbättringar som gjorts i räntestödssystemet har intresset för räntestödslån, särskilt vad gäller nyproduktion, närmast beroende på den höga räntenivån varit otillräckligt i relation till målsättningen. Ett problem har även varit att kreditanstalterna skärpt sin praxis i fråga om säkerheten. I många fall har endast 50—60 % av de godkända byggnads- och tomtkostnaderna godkänts som fastighetens säkerhetsvärde, varvid de ytterligare säkerheter som krävts ökat låntagarnas kostnader.

Det har uppskattats att sammanlagt 5 450 hyresbostäder med räntestödslån kan godkän-

nas med de anslag som reserverats i årets statsbudget. Av dessa bostäder utgörs 4 250 av nyproduktion, 600 av bostäder som skall genomgå renovering och 600 av anskaffade bostäder. Fastän fullmakten att godkänna räntestödslån helt är bunden genom villkorliga beslut om reserveringar, har egentliga beslut om godkännande fram till mitten av oktober detta år fattats för 711 bostäder, av vilka endast 291 bostäder utgör nyproduktion.

Statsrådet har den 14 oktober 1992 fattat ett principbeslut om åtgärder för förbättrande av balansen inom den offentliga ekonomin. Enligt beslutet överförs bl.a. 1993—1995 ca 4 500 bostäder från aravanproduktionen till att finansieras genom räntestödslångivning, vars villkor förbättras och för vilken statlig tilläggs-garanti beviljas med tanke på lösandet av de problem som förorsakats av de skärpta kraven på säkerhet. I enlighet med beslutet har man föreslagit att budgetpropositionen för 1993 ändras så att mängden bostäder som stöds med fullmakten att bevilja räntestödslån uppgår till 8 350. Av dessa uppskattas 7 500 bostäder utgöras av nyproduktion, 300 av bostäder som skall genomgå renovering samt 550 av bostäder som anskaffas ur det gamla bostadsbeståndet.

Enligt statsrådets principbeslut budgetpropositionen för 1993 föreslagits bli ändrad så att maximibeloppet för räntestödslån som beviljas för byggande höjs till 90 % av byggnads- och tomtkostnaderna. Likaså har man i detta sammanhang fråga om nyproduktionen föreslagit att det räntestöd som betalas till låntagaren höjs samt att utbetalningstiden för räntestöd förlängs för kommunernas del och även för andra sammanslutningar som avses i punkterna 1—5 i 2 § 1 mom. denna lag.

På motsvarande sätt föreslås i denna proposition i enlighet med statsrådets principbeslut att i lagen om räntestöd för hyresbostadslån intas stadganden om statligt ansvar som skall vara i kraft under användningsbegränsningstiden för hyresbostäder, dvs. tio år. Med stöd av

9 och 9 a §§ i lagförslaget svarar staten inför kreditanstalten för de slutliga förlusterna av kapital och ränta samt dröjsmålsränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens. Statens ansvar gäller räntestödslån som beviljats för byggande av hyresbostäder. I systemet enligt förslaget inträder statens ansvar endast om räntestödslånets säkerhet visar sig vara otillräcklig. Då staten i sista hand ansvarar för att räntestödslånet betalas, minskar problemen i anslutning till säkerheterna. Förslaget minskar även kreditanstaltens kapitalbelastning, eftersom nya räntestödslån på grund av statens ansvar inte längre belastar kreditanstaltens solvens.

2. Beredningsskeden

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet.

3. Propositionens organisatoriska och ekonomiska verkningar

Propositionen har inga nämnvärda organisatoriska verkningar, fastän den i någon mån ökar bostadsstyrelsens och statskontorets uppgifter. Då bostadsförvaltningen revideras från ingången av 1994 överförs alla de bostadsstyrelsens uppgifter som anknyter till skötseln av statens lån på statskontoret. Med beaktande av den expertis statskontoret besitter lämpar sig de uppgifter som avses i förslaget och som anknyter till räntestödslånens säkerheter att skötas av statskontoret.

Propositionens ekonomiska verkningar kan inte exakt uppskattas. Utgångspunkten är att bostadsstyrelsen, då den godkänner lån som räntestödslån, särskilt beaktar behovet av hyresbostäder och situationen på bostadsmarknaden i övrigt, varvid risken för att statens ansvar skall inträda är liten.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslaget

9 §. I nuvarande situation har kreditanstalterna skärpt sin praxis i fråga om säkerheten. Det är relativt vanligt att kreditanstalterna godkänner endast 50—60 % av säkerhetens värde som säkerhet för beviljade lån. De skärpta kraven har återspeglats sig som krav på tilläggsgarantier även för räntestödslån för hyresbostäder, för vilka lånebeloppet för närvarande uppgår till 80 % av kostnaderna. Detta har orsakat tilläggskostnader för låntagarna och försvårat långivningsverksamheten. Dessutom har regeringen för avsikt att nästa år höja maximibeloppet för räntestödslån som beviljas för byggande till 90 % av tomt- och byggnadskostnaderna, varvid tilläggsgarantier krävs i nästan alla fall. Den reviderade banklagstiftningen har inneburit skärpta krav gällande kreditanstaltens solvens. Räntestödslånen har för sin del ökat kapitalbelastningen, eftersom kreditanstaltens egna kapital bundits till täckandet av dessa krediter.

För att lösa problemet föreslås i paragrafens 1 mom. att staten tar på sig de slutliga förlusterna av kapital och ränta samt dröjsmålsränta på räntestödslån som beviljats för byggande, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens till den del de inte kan drivas in hos låntagaren eller borgensmannen genom realisering av lånesäkerheterna. Statens ansvar avses vara tidsbegränsat till den i 10 § avsedda användningsbegränsningstiden för hyresbostäder, dvs. till tio år efter betalningen av den första räntegottgörelseraten. Statens ansvar gäller då räntestödslånets kapital och de amorterings- och ränteavgifter som uppstått under denna tid och förblivit obetalda samt deras dröjsmålsräntor ända tills kreditanstaltens utestående fordringar betalats.

På grund av statens ansvar enligt förslaget belastar de nya räntestödslån som efter lagens ikraftträdande beviljas för byggande av hyresbostäder inte längre kreditanstaltens solvens. Detta förbättrar kreditanstaltens möjligheter att bevilja nya räntestödslån.

Kreditanstaltens skyldighet i anslutning till skötseln av räntestödslånen skall fastställas enligt principerna för den omsorgsplikt som åligger ombud. Enligt paragrafens 2 mom. kan gottgörelsen för förlusterna lämnas obetald eller beloppet av sagda gottgörelse sänkas, om

lagen eller de stadganden eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av den inte har iakttagits i skötseln av räntestödslånet.

I det föreslagna systemet är statens ansvar blott sekundärt och det aktualiseras i situationer då gäldenären är insolvent endast i det fall att den egentliga säkerheten för räntestödslånet visar sig otillräcklig. Därför borde det finnas en av bostadsstyrelsen godkänd säkerhet då räntestödslånet lyfts. Om låntagaren är en kommun eller ett kommunalförbund, behöver säkerhet dock inte krävas. För att det skall gå att undvika att låntagaren åsamkas tilläggskostnader för den ytterligare säkerheten är utgångspunkten vid godkännandet av säkerheten den, att man som tillräcklig säkerhet kan anse in-teckningssäkerheten för den räntestödsbelånade fastigheten, som går före övriga lån. Kreditanstalten skall, medan statens ansvar är i kraft, sköta räntestödslånet och dess säkerheter enligt denna lag och under iakttagande av god banksed. Detta är också en förutsättning för att statens ansvar är i kraft. Även statskontoret skall i tillräckligt god tid informeras om gäldenärens betalningssvårigheter så att statens intressen kan bevakas. Av denna anledning bör kreditanstalten medan statens ansvar är i kraft informera statskontoret om fördröjda betalningar. Statskontoret ger separata anvisningar om när meddelande skall ges. Stadganden om detta finns i paragrafens 3 och 4 mom.

9 a §. Kreditanstalten är enligt paragrafens 1 mom. skyldig att bevaka statens intressen och följa statskontorets direktiv när egendom som utgör säkerhet realiserar. Realiseringen av säkerheten kan ske genom konkursförfarande, exekutiv auktion eller frivillig auktion i samband med ett ackord. Godkännandet av ett ackord eller något därmed jämförbart arrangemang och en frivillig realisering av säkerheten som äventyrar återkravet av lånet, samt avstående från fordran eller en del därav kan ske endast med statskontorets samtycke.

I paragrafens 2 mom. föreslås att statens ansvar skall inträda först efter det att det har blivit definitivt klart att amorteringarna och räntorna inte kan betalas, varvid statskontoret av statens medel till kreditanstalten betalar gottgörelse enligt 9 §. Slutgiltigheten konstateras i den utredning som görs efter realiseringen av säkerheten. Om säkerheten har utgjorts av borgen, sker utredningen gällande den slutliga

kreditförlusten då utsökningsmyndigheterna har konstaterat att borgensmannen är oförmögen att betala. Medel för betalning av gottgörelserna anvisas under moment 35.45.63 (Räntestöd för hyresbostadslån).

Statskontoret kan uppbära de gottgörelser den betalt till kreditanstalten jämte en årlig ränta om 16 % hos låntagaren. För att detta skall vara bindande för parterna i räntestödslånekreditförhållandet, skall en anteckning om saken göras i skuldebrevet. Det föreslås att om detta stadgas i paragrafens 3 mom.

2. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1993. Stadgandena om statens ansvar tillämpas på alla lån som beviljats för byggande och som efter att lagen trätt i kraft godkänts som räntestödslån.

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

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut fogas till lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) en ny 9 § i stället för den 9 § som upphävts genom lag av den 20 december 1991 (1657/91) samt till lagen en ny 9 a § som följer:

9 §

Staten svarar under den i 10 § avsedda begränsningstiden för en kreditanstalts slutliga förluster av kapital och ränta samt dröjsmålsränta på räntestödslån som beviljats för byggande, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

Gottgörelsen för förlusterna kan lämnas obetald eller beloppet sänkas, om denna lag eller de stadganden eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av den inte har iakttagits vid skötseln av räntestödslånet.

För räntestödslånet skall när det lyfts finnas en av bostadsstyrelsen godkänd säkerhet, för vilken inteckningssäkerheten går före andra lån, eller en annan av bostadsstyrelsen godkänd säkerhet som ger lika god garanti, om inte låntagaren är en kommun eller ett kommunalförbund.

För att statens ansvar skall gälla krävs att kreditanstalten sköter räntestödslånet och säkerheterna därför enligt denna lag och de

stadganden och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed. Kreditanstalten är vidare skyldig att under den tid som statens ansvar gäller meddela statskontoret om försenade lånebetalningar enligt statskontorets direktiv.

9 a §

Den kreditanstalt som har beviljat ett i 9 § avsett räntestödslån är skyldig att bevaka statens intressen och iakttä statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller medelst konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig omsättning i pengar av egendom som är säkerhet för räntestödslånet, om detta sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, får göras endast med statskontorets samtycke.

Statskontoret betalar av statens medel till kreditanstalten gottgörelse enligt 9 § när den slutliga förlusten har klarlagts efter att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens

har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Om kreditanstalten efter att gottgörelsen betalats hos låntagaren kan driva in sådana utestående amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalat, skall kreditanstalten redovisa de indrivna medlen för statskontoret.

Statskontoret kan uppbära de gottgörelser den betalt till kreditanstalten hos låntagaren samt hos låntagaren uppbära en årlig ränta om

16 procent på den gottgörelse som den har betalt. Anteckning härom skall göras i skuldebrevet.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Denna lag tillämpas på lån som beviljats för byggande och som godkänts som räntestödslån efter att lagen trätt i kraft.

Helsingfors den 6 november 1992

Republikens President
MAUNO KOIVISTO

Minister Pirjo Rusanen

