

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar  
om ändring av lagen om bostadsproduktion och lagen om grund-  
förbättring av bostäder**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

Det föreslås att i lagen om bostadsproduktion tas in ett stadgande om fullmakt för statsrådet att sänka låneandelarna för aravalån. Det föreslås dessutom att statsrådet skall ha fullmakt att besluta om grunderna för beviljande av lån för tomtkostnader och bestämma om de maximala lånevärden som skall tillämpas vid grundreparation av hus och vid beviljande av lån för egna hemshus.

Det föreslås att de villkor för aravahyreshuslån som regleras i lagen om bostadsproduktion ses över så, att en övre inflationsgräns uppställs för storleken av justeringen av annuiteten för lån och storleken av räntan på lån. En förändring i konsumentprisindexet som överstiger denna gräns inverkar inte på lånevillkoren. Motsvarande ändring görs också i fråga om aravalån för ägarbostäder genom att förordningen om bostadsproduktion ändras.

Lagen om bostadsproduktion föreslås bli ändrad också så, att räntan på nya aravahyreshuslån som beviljas fr.o.m. ingången av 1993 höjs med 0,4 procentenheter och räntan på nya lån för bostadsrättshus med 0,7 procentenheter. Avsikten är att i samband med detta genom beslut av statsrådet höja också den första annuiteten för bostadslån så, att annuiteten för aravahyreshuslån höjs till 5,0 % och annuiteten för lån för bostadsrättshus till 5,2 % av bostadslånets kapital. Lånetiden för bostadslånen blir då i normalfall ca 32 år.

Det föreslås dessutom att villkoren för de lån för anskaffning av hyresbostäder som beviljas enligt lagen om bostadsproduktion lindras så, att kommuner och kommunalförbund, av statsrådet utsedda allmännyttiga samfund, aktiebolag som är i de ovan nämnda korporationernas faktiska ägo samt samfund som bedriver försäkringsverksamhet åren 1993—1995 skall kunna förvärva aravahyresbostäder ur det gamla bostadsbeståndet också för andra än speciella befolkningsgrupper.

Det föreslås att till lagen om grundförbättring av bostäder fogas en fullmakt av ovan nämnt slag. Enligt den skall statsrådet kunna bestämma maximala lånevärden för de objekt för vilka lån beviljas. Det föreslås att räntan på nya långfristiga grundförbättringslån höjs.

Det föreslås dessutom att lagen om grundförbättring av bostäder ändras så, att årsreparationer inte längre godkänns som åtgärder för vilka lån beviljas. Motsvarande begränsning skall börja tillämpas också i fråga om grundförbättringslån för hyreshus som beviljas med stöd av lagen om bostadsproduktion.

Propositionen ansluter sig till budgetpropositionen för 1993 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna avses träda i kraft vid ingången av 1993.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                               | Sida |                                                   | Sida |
|-----------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|------|
| ALLMÄN MOTIVERING .....                       | 3    | 2.1.3. Övre inflationsgräns .....                 | 8    |
| 1. Nuläge och de föreslagna ändringarna ..... | 3    | 2.1.4. Slopande av lån för årsreparation .        | 9    |
| 1.1. Låneandelen för aravalån .....           | 3    | 2.1.5. Totala verkningar på statsekonomi          | 9    |
| 1.1.1. Nuläge .....                           | 3    | 2.2. Verkningar på boendeutgifterna .....         | 9    |
| 1.1.2. De föreslagna ändringarna .....        | 3    | 2.2.1. Hyres- och bostadsrättsbostäder ..         | 9    |
| Sänkning av de allmänna låneandele-           |      | 2.2.2. Ägarbostäder .....                         | 9    |
| larna .....                                   | 3    | DETALJMOTIVERING .....                            | 10   |
| Lån för tomtkostnader .....                   | 4    | 1. Lagförslagen .....                             | 10   |
| Maximala lånevärden .....                     | 4    | 1.1. Lagen om bostadsproduktion .....             | 10   |
| Lån för kostnader för årsreparation           | 5    | 1.2. Lagen om grundförbättring av bostäder .      | 11   |
| 1.2. Räntan på lån för aravahyreshus och      |      | 2. Ikraftträdande .....                           | 12   |
| bostadsrättshus samt räntan på långfristigt   |      | LAGTEXTER .....                                   | 12   |
| grundförbättringslån .....                    | 5    | 1. Lag om ändring av lagen om bostadsproduktion   | 12   |
| 1.2.1. Nuläge .....                           | 5    | 2. Lag om ändring av lagen om grundförbättring av | 14   |
| 1.2.2. De föreslagna ändringarna .....        | 6    | bostäder .....                                    | 14   |
| Övre inflationsgräns .....                    | 6    | BILAGA .....                                      | 16   |
| Höjning av räntenivån på nya lån .            | 6    | Parallelltexter .....                             | 16   |
| 1.3. Lån för anskaffning av hyresbostad ..... | 7    | 1. Lag om ändring av lagen om bostadsproduk-      | 16   |
| 1.3.1. Nuläge .....                           | 7    | tion .....                                        | 16   |
| 1.3.2. De föreslagna ändringarna .....        | 7    | 2. Lag om ändring av lagen om grundförbättring    | 21   |
| 2. Propositionens ekonomiska verkningar ..... | 8    | av bostäder .....                                 | 21   |
| 2.1. Statsekonomiska verkningar .....         | 8    |                                                   |      |
| 2.1.1. Minskningen av låneandelarna ....      | 8    |                                                   |      |
| 2.1.2. Höjningen av räntenivån .....          | 8    |                                                   |      |

## ALLMÄN MOTIVERING

## 1. Nuläge och de föreslagna ändringarna

## 1.1. Låneandelen för aravalån

## 1.1.1. Nuläge

Beträffande aravalånen infördes systemet med enhetslån vid ingången av 1990 i fråga om lån för hyreshus och vid ingången av 1991 i fråga om lån för grundförbättring av hyreshus och ägarbostäder. Om de maximala låneandelarna för aravalån stadgas i 7 § (1185/90) lagen om bostadsproduktion. Låneandelen för ett aravahyreshuslån är enligt paragrafens 1 mom. högst 95 % av det fastställda anskaffningsvärdet, från vilket tomtens skäliga gängse värde har dragits av till den del tomten har erhållits vederlagsfritt och från vilket dessutom har dragits av de lån eller den andel av bolagets lån som överförs på köparen i fråga om lån som beviljats för förvärv av aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet eller för förvärv av en hyresbostad.

Den ovan nämnda definitionen av låneandelen innebär att också tomtkostnaderna omfattas av aravalån. Statsrådets finansutskott förutsatte dock redan i samband med behandlingen av statsrådets beslut den 17 maj 1990 om annuiteter för bostadslån (446/90) att man genom långivningspraxis måste försöka hejda stegringen av priset på tomtmark. Därför föreslogs det att man genom anvisningar till bostadsstyrelsen skulle begränsa storleken av aravalån i fråga om hyreshus som uppförs på egen tomt skulle begränsas till högst 90 % av objektets anskaffningsvärde. Också i den punkt som gäller grunderna för beviljande av lån och ingår i den av statsrådet den 3 april 1992 fastställda dispositionsplanen för fullmakten att bevilja lån av medel ur fonden för utvecklande av bostadsförhållandena förutsätts det på motsvarande sätt att bostadsstyrelsen, när den beviljar lån för hyresbostäder på egen tomt, skall se till att lånen beviljas enligt en låneandel som är i genomsnitt 5 procentenheter mindre än för hyresbostäder på arrendetomt.

På bostadslån som beviljas för uppförande av ett bostadsrättshus skall med stöd av 16 § 1 mom. lagen om bostadsproduktion tillämpas samma stadganden i nämnda lag som de som tillämpas på bostadslån som beviljas för upp-

förande av ett hyreshus, dock med den begränsningen att bostadslån kan beviljas till högst 90 % av det enligt lagens 7 § 1 mom. fastställda anskaffningsvärdet för bostadsrättshuset. Låneandelen i fråga om ett lån som beviljas för uppförande av ett bostadsrättshus är densamma oberoende av om objektet är beläget på egen tomt eller på arrendetomt.

Storleken av ett bostadslån som beviljas för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus samt för grundreparation av ett bostadsandelslagshus är högst 95 % av de godkända kostnaderna.

Storleken av ett aravalån för ägarbostad som beviljas en fysisk person är enligt 7 § 2 mom. lagen om bostadsproduktion högst 80 % av lägenhetens eller egnahemshusets fastställda anskaffningsvärde, från vilket har dragits av tomtens skäliga gängse värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt samt, i fråga om lån som beviljats för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet, andelen av andra lån som bolaget har tagit upp än lån för byggnadstiden.

Lån för grundförbättring av ägarbostäder beviljas fortfarande med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder (34/79). Enligt lagens 6 § 1 mom. kan grundförbättringslån beviljas till högst 60 % av de sammanlagda, enligt grunder som bostadsstyrelsen fastställt beräknade grundförbättringskostnaderna för de åtgärder som godkänts såsom berättigande till lån. För grundförbättring av en kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad kan lån likväl av särskilda skäl beviljas till högst 80 %.

## 1.1.2. De föreslagna ändringarna

## Sänkning av de allmänna låneandelarna

Det förfarande som iakttagits i fråga om aravahyreshuslån, dvs. att låneandelen för ett hyreshus som är beläget på egen tomt har fastställts så att den blivit mindre än för ett objekt på arrendetomt, kan fortfarande anses motiverat för dämpande av stegringen av tomtkostnaderna. Eftersom lagen om bostadsproduktion likväl inte innehåller något stadgande om fullmakt att sänka låneandelen, har man varit tvungen att ordna detta förfarande genom anvisningar som ges den myndighet som be-

viljar lån, dvs. bostadsstyrelsen, vilket inte kan betraktas som den enklaste lösningen. Också för att lagen om bostadsproduktion skall bli mera informativ bör i lagen tas in en uttrycklig fullmakt för statsrådet att sänka låneandelen.

Av statsekonomiska skäl kan det anses motiverat att låneandelarna sänks också i fråga om andra lån än hyreshuslån. Också när det gäller aravalån för ägarbostäder är det skäl att för att tomtkostnaderna skall kunna sänkas minska låneandelen för objekt på egen tomt. När det gäller lån som beviljas för uppförande av bostadsrättshus finns det åter grund för att sänka låneandelen oberoende av tomtbesittningsformen, eftersom denna saknar betydelse för bostadsrättshavarens ställning. Med stöd av 3 § 2 mom. lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) kan i bostadsrättsavgift uppbäras högst 15 % av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för bostadslånet.

På grund av vad som sagts ovan föreslås det att till lagen om bostadsproduktion fogas ett fullmaktssadgande enligt vilket statsrådet av särskilda skäl allmänt får sänka låneandelen för aravalån. I praktiken kan statsrådet besluta om sänkning av låneandelarna t.ex. i samband med den dispositionsplan som gäller fullmakten att bevilja aravalån. Budgetpropositionen 1993 grundar sig på att låneandelen för hyreshus- och ägarbostadsobjekt som är belägna på egen tomt är fem procentenheter mindre än för objekt på arrendetomt. Dessutom är avsikten att sänka låneandelen för hyreshus med tre procentenheter, låneandelen för bostadsrättshus med fem procentenheter och låneandelen i fråga om lån för grundreparation av hyreshus med femton procentenheter. År 1993 är låneandelen för aravahyreshus på arrendetomt härvid 92 % och för aravahyreshus på ägartomt 87 % av anskaffningsvärdet, låneandelen för bostadsrättshus 85 %, låneandelen för aravaägarbostäder på arrendetomt fortfarande 80 % och för aravaägarbostäder på egen tomt 75 % av anskaffningsvärdet samt låneandelen i fråga om lån för grundreparation av hyreshus 80 % av kostnaderna.

### Lån för tomtkostnader

Eftersom låneandelen beträffande aravalån har fastställts med hjälp av begreppet anskaffningsvärde, beviljas lån för tomtkostnaderna i sin helhet om tomten i fråga om prisnivån

uppfyller villkoren för aravalån. Man kan delvis försöka dämpa stegringen av tomtkostnaderna genom att bestämma att den allmänna låneandelen på ovan nämnt sätt skall vara mindre då objektet är beläget på egen tomt. Denna reglering kan dock inte i någon större utsträckning inriktas på begränsning av lån uttryckligen för tomtkostnader i sådana fall då tomtkostnaderna t.ex. med beaktande av bostadens läge är oskäligt höga.

På de ovan nämnda grunderna föreslås det att till lagen om bostadsproduktion fogas ett fullmaktssadgande enligt vilket statsrådet av särskilda skäl kan besluta om grunderna för beviljande av lån för tomtkostnader. Det är ändamålsenligt att också detta beslut fattas i samband med att den årliga dispositionsplanen för fullmakten att bevilja bostadslån fastställs. I samband med budgetpropositionen för 1993 har det bestämts att de tomtpriser som godkänns vid långivningen inom aravaproduktionen sänks med 25 % på grund av de sänkta tomt- och fastighetspriserna.

### Maximala lånevärden

I samband med övergången till systemet med enhetslån fastställdes låneandelarna för aravalån med hjälp av anskaffningsvärdet, och det särskilda begreppet belåningsvärde frångicks. Avsikten var att i så stor utsträckning som möjligt övergå till ett system där lånets storlek beräknas på basis av de faktiska kostnaderna.

Grundtanken i systemet med enhetslån kan fortfarande anses motiverad. I synnerhet när det gäller egnahemshus har det dock förekommit enstaka fall där de godkända kostnaderna för objektet trots kontrollförfarandet har blivit exceptionellt höga. Likaså har det hänt att de slutliga kostnaderna för grundreparation eller grundförbättring i fråga om en del enstaka objekt som kommunerna har godkänt har blivit oskäligt höga jämfört med t.ex. prisnivån för motsvarande nyproducerade objekt.

När det gäller lån för grundreparation av hyreshus som beviljas med stöd av lagen om bostadsproduktion är villkoren inom lånesystemet i sig själva sådana att lån inte inom ramen för den maximala lånetiden kan beviljas mera än till en viss gräns. Lagen om bostadsproduktion har inte innehållit något entydigt fullmaktssadgande för fastställande av de maximala grundförbättringskostnaderna, utan

maximikostnaderna har bestämts på den allmänna grunden att endast de maximala låneandelarna fastställs i lagen.

På ovan nämnda grunder föreslås det att till lagen om bostadsproduktion fogas ett stadgande enligt vilket statsrådet av särskilda skäl kan fastställa de maximala lånevärdena för egna-hemshus samt för objekt där det är fråga om grundreparation eller utvidgande av ett hyreshus samt utvidgande av ett bostadsandelslagshus. Ett motsvarande stadgande föreslås bli fogat också till lagen om grundförbättring av bostäder. Stadgandet gäller objekt för vilka beviljas grundförbättringslån för ägarbostäder.

Också de maximala lånevärdena kunde lämpligen bestämmas i samband med den dispositionsplan som gäller fullmakten att bevilja bostadslån. Avsikten är att de maximala lånevärdena skall fastställas på en rätt hög nivå så, att de inriktas endast på objekt vilkas kostnadsnivå är hög och inte begränsar lån för de faktiska kostnaderna i fråga om objekt med normal prisnivå. Därför bör de nya maximala lånevärdena begreppsmässigt inte jämföras med de kalkylerade belåningsvärden som tillämpades innan systemet med enhetslån trädde i kraft. Dessa var så stränga att de i allmänhet begränsade också lån t.o.m. för skäliga kostnader.

Det maximala lånevärdet för nya egna-hemshus med aravalån kunde på ett ändamålsenligt sätt fastställas så, att det ställs i relation till prisnivån på höghus- och radhusobjekt. Då det gäller grundreparations- och grundförbättringsobjekt kunde storleken av de maximala lånevärdena fastställas som en viss procentuell andel av kostnaderna för ett motsvarande nyproducerat objekt.

### Lån för kostnader för årsreparation

Med stöd av 4 § 1 mom. 7 punkten lagen om grundförbättring av bostäder kan lån under vissa förutsättningar beviljas också för åtgärder genom vilka en bostads eller bostadsbyggnads eller bostadsbyggnads och dess gårdsområdes kvalitativa nivå och utrustningsstandard upprätthålls. Detta innebär att lån kan beviljas också för åtgärder som är typiska vid årsreparation. Enligt 6 § 3 mom. lagen om bostadsproduktion kan motsvarande åtgärder finansieras med lån som med stöd av den ifrågavarande lagen beviljas för grundreparation.

På basis av budgetpropositionen 1993 gallras de åtgärder som godkänns som grundreparation av hyreshus så, att totalkostnaderna för projekten minskar med i genomsnitt 20 %. Avsikten är att varken personliga grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder eller lån för grundreparation av hyreshus enligt lagen om bostadsproduktion skall kunna beviljas för åtgärder av typen årsreparation.

## 1.2. Räntan på lån för aravahyreshus och bostadsrättshus samt räntan på långfristigt grundförbättringslån

### 1.2.1. Nuläge

Ränte- och amorteringsvillkoren för aravalån som med stöd av lagen om bostadsproduktion beviljas för uppförande av hyreshus och bostadsrättshus är inte fasta, utan kapitalutgifterna fastställs i form av annuiteter vilkas utgångsnivå baserar sig på skäliga boendeutgifter. Storleken av den första annuiteten är enligt statsrådets beslut om annuiteter för bostadslån 4,05 % av bostadslånets belopp. Av annuiteten betalas i första hand ränta på bostadslånet. Under de första åren av lånetiden täcker annuiteten inte helt andelen ränta, varvid den del av räntan som inte uppbärs läggs till bostadslånets kapital.

Annuitetens belopp höjs enligt 11 d § lagen om bostadsproduktion årligen så, att höjningen motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet. Statsrådet kan dock, för att göra boendekostnaderna skäligare eller för att jämna ut dem i hyreshus av olika ålder, bestämma att justeringen av annuiteten skall vara större eller mindre än vad som stadgas ovan.

Räntan på bostadslån är bunden till den procentuella justeringen av annuiteten och således till förändringen i konsumentprisindexet. Beloppet av räntan är enligt 11 g § 2 mom. lagen om bostadsproduktion beloppet av den procentuella justeringen av annuiteten ökad med 1,5 procentenheter.

I anslutning till budgetpropositionen för 1992 ändrades lånevillkoren för aravahyreshuslån som beviljas 1992. Genom statsrådets beslut av den 19 december 1991 om temporär

ändring av 1 § statsrådets beslut om annuiteter för bostadslån (1533/91) höjdes beloppet av den första annuiteten för bostadslån från 4,05 till 4,65 %. Beslutet gäller till utgången av 1992.

I samband med höjningen av annuiteten för bostadslån höjdes också räntan på bostadslån som beviljas 1992, eftersom den genomsnittliga lånetiden för bostadslån annars skulle ha blivit väsentligt kortare. Till 11 g § lagen om bostadsproduktion fogades i december 1991 ett nytt 4 mom. genom vilket storleken av räntan på lån som beviljas 1992 höjdes så att den motsvarar beloppet av den procentuella justeringen av annuiteten ökad med 2,5 procentenheter. Detta innebär att räntan i normalfall är 3,5 procentenheter högre än förändringen i konsumentprisindexet. I samband med den sistnämnda ändringen höjdes dessutom den fasta ränta som i början av lånetiden uppbärs på bostadslån från 3,5 till 4,1 %.

Med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder kan behovsprövat långfristigt grundförbättringslån beviljas för grundförbättring av egnahemshus. Räntan på långfristigt grundförbättringslån är 3 % per år.

blir betydligt högre än den nuvarande inflationen på under 3 %. På basis av kalkyler kan det fastställas att det finns behov att justera räntenivån på t.ex. ett aravalån för ägarbostad först i det skedet när inflationsgraden under en lång tid har överstigit 10 %. De olika boendeformerna måste å andra sidan behandlas neutralt i aravalånesystemet. De som bor i aravahyresbostäder betalar enligt självkostnadsprincipen kapitalutgifterna för aravalånet i sin hyra. Därför är det motiverat att också lånevillkoren för aravahyreshuslån utformas så att en situation med exceptionellt hög inflationsgrad på motsvarande sätt beaktas.

På grund av vad som sagts ovan föreslås det att lagen om bostadsproduktion kompletteras med ett stadgande enligt vilket högst en stegring i konsumentprisindexet om vilken stadgas genom förordning beaktas när justeringen av annuiteten på ett aravahyreshuslån och räntan på lånet bestäms. Avsikten är att i förordningen om bostadsproduktion (88/68) stadga om en övre inflationsgräns på 10 %. Också i fråga om aravalån för ägarbostäder genomförs motsvarande justering av lånevillkoren genom en ändring av förordningen om bostadsproduktion.

### 1.2.2. De föreslagna ändringarna

#### Övre inflationsgräns

Det faktum att justeringen av annuiteten för aravalån har bundits till inflationsutvecklingen har hos låntagarna skapat osäkerhet om hur stor ökningen av boendeutgifterna blir om inflationen ökar exceptionellt mycket. I synnerhet i fråga om personliga aravaägarbostadslån har det ansetts problematiskt att låntagaren inte på förhand exakt kan räkna ut hur hans boendeutgifter utvecklas. Av denna orsak föreslås bl.a. i det betänkande av arbetsgruppen för aravaägarbostäder som avläts den 30 januari 1992 att en övre inflationsgräns på 10 % skulle införas. Härigenom kunde en övre gräns uppställas för ökningen av boendeutgifterna i fråga om ägarbostäder med aravalån och aravalånenens sociala dimension tryggas.

Justeringen av annuiteten och fastställandet av räntan inom det nuvarande aravalånesystemet har dimensionerats i förhållande till inflationsutvecklingen så, att lånesystemet fungerar på ett ändamålsenligt sätt också om inflationen

#### Höjning av räntenivån på nya lån

Kapitalutgifterna för aravahyreshus och bostadsrättshus bör fastställas så, att hyresnivån i nya hus för vilka lån beviljas 1993 står i rätt proportion till bostäder av motsvarande standard för vilka lån beviljats under de senaste åren. Dessutom förutsatte statsrådet i sitt principbeslut av den 5 april 1992 om ekonomiskpolitiska åtgärder och i sitt sparbeslut av den 14 oktober 1992 att anslagen för bostadsväsendet minskas med sammanlagt 2,6 mrd. mk, varför stödsystemet ytterligare måste effektiviseras jämfört med nivån 1992.

Av ovan nämnda orsaker föreslås det att nivån på kapitalutgifterna för nya aravalån för hyreshus och bostadsrättshus som beviljas fr.o.m. ingången av 1993 höjs. Detta möjliggörs av de sänkta produktionskostnaderna för aravabostäder. Eftersom kostnadsnivån under de närmaste åren kan väntas förbli låg, föreslås det att höjningarna görs tills vidare i fråga om de beviljade lånen och inte endast som en

temporär lösning som i fråga om de lån som beviljades 1992. Avsikten är att ändra statsrådets beslut om annuiteter för bostadslån så, att beloppet av den första annuiteten höjs från 4,65 % av bostadslånets belopp, vilket är den procentsats som tillämpas 1992, till 5,0 % för lån för hyresbostäder och till 5,2 % för lån för bostäder i bostadsrättshus.

Inom aravalånesystemet inverkar räntan på bostadslån inte direkt på hyresnivån utan på lånetiden. Avsikten är att lånetiden i fråga om aravalån för hyreshus och bostadsrättshus inte skall ändras i någon större utsträckning trots att utgångsnivån på annuiteten höjs så som föreslagits. Därför föreslås det att räntan på lån som beviljas fr.o.m. ingången av 1993 höjs så, att räntan på aravahyreshuslån höjs med 0,4 procentenheter och räntan på lån för bostadsrättshus med 0,7 procentenheter. Den årliga realräntan på bostadslån är då i normalfall 3,9 % för aravahyreshuslån och 4,2 % för lån för bostadsrättshus.

Lånetiden för bostadslån förkortas något och är i normalfall ca 32 år. En full sänkning av den första annuiteten förlänger lånetiden med högst fyra år.

Det föreslås att den fasta ränta som i början av lånetiden uppbärs på bostadslån höjs från 4,1 %, som tillämpas 1992, till 4,5 % för aravahyreshuslån och till 4,7 % för lån för bostadsrättshus. Härvid förblir den procentuella skillnaden mellan den första annuiteten och den fasta räntan lika stor som tidigare, utom att procenttalen avrundas uppåt. Begynnelsehyresnivån kunde dock i enlighet med vedertagen praxis fastställas enligt nivån på den första annuiteten, så att hyresnivån utvecklas jämnt i början av lånetiden.

Räntenivån i fråga om långfristiga grundförbättringslån som beviljas med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder är för närvarande omotiverat låg jämfört med den allmänna räntenivån samt grundförbättringslån som beviljas för ett hus. Därför är det skäl att sänka subventionsgraden i fråga om dessa lån. Det föreslås därför att räntan på nya långfristiga grundförbättringslån som beviljas fr.o.m. 1993 höjs från nuvarande 3 % till 8,0 % per år.

Avsikten är också att höja både den första annuiteten för aravalån för ägarbostäder som beviljas fr.o.m. ingången av 1993 och låneräntan genom en ändring av förordningen om bostadsproduktion.

### 1.3. Lån för anskaffning av hyresbostad

#### 1.3.1. Nuläge

Med stöd av lagen om bostadsproduktion har sedan ingången av 1990 beviljats lån för förvärv av hyresbostäder ur det gamla bostadsbeståndet för bostadslösa, flyktingars och zigenares bruk. Sådant lån kan beviljas kommuner, kommunalförbund, ett aktiebolag som är i en kommuns eller ett kommunalförbunds faktiska ägo eller ett av miljöministeriet utsett samfund som hyr ut bostäder åt bostadslösa, flyktingar eller zigenare. Lån beviljas för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller av ett hyreshus som omfattar högst två lägenheter på det villkoret att inget aravalån hänför sig till aktierna eller huset.

#### 1.3.2. De föreslagna ändringarna

På många orter är det med beaktande av bostadsbehovet och antalet tomma bostäder inte längre ändamålsenligt att bevilja lån för nyproduktion av bostäder. Priset på bostäder har sjunkit kraftigt under de senaste åren, och det blir ofta klart billigare att förvärva en bostad ur det befintliga bostadsbeståndet än att bygga motsvarande nya bostad.

Av ovan nämnda orsaker är det motiverat att man med hjälp av aravalån i större skala än för närvarande skall kunna stöda anskaffning av bostäder ur det gamla bostadsbeståndet. Lagen om bostadsproduktion föreslås bli ändrad så, att kommuner, kommunalförbund, av statsrådet utsedda samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder, aktiebolag som är i de ovan nämnda korporationernas faktiska ägo samt samfund som bedriver försäkringsverksamhet åren 1993—1995 kan få aravalån för bostäder som anskaffas för att användas som normala aravahyreshusbostäder. I detta fall förutsätter beviljandet av anskaffningslån att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång

sikt beaktas, och att det är förmånligare att anskaffa bostaden än att bygga motsvarande nya bostad. Kommuner, kommunalförbund och aktiebolag som är i dessas faktiska ägo kan också anskaffa bostäder som skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper, varvid de sistnämnda förutsättningarna inte skall tillämpas. Dessutom kunde anskaffningslån fortfarande beviljas också av miljöministeriet utsedda samfund som hyr ut bostäder till speciella befolkningsgrupper, t.ex. bostadslösa, flyktingar eller zigenare.

## 2. Propositionens ekonomiska verkningar

### 2.1. Statsekonomiska verkningar

#### 2.1.1. Minskningen av låneandelarna

Avsikten är att i samband med propositionen genom beslut av statsrådet minska låneandelarna i fråga om aravalån. Denna minskning av låneandelen kan beräknas minska överföringen till fonden för utvecklande av bostadsförhållandena med ca 7,5 milj. mk i fråga om personliga aktielån som beviljas 1993, med ca 11 milj. mk i fråga om lån för egnahemshus, med ca 30 milj. mk i fråga om aravahyreshuslån, med ca 16 milj. mk i fråga om lån för bostadsrättshus och med ca 30 milj. mk i fråga om lån för grundreparation av hyreshus.

Också uppställandet av maximala lånevärden samt det faktum att en del av tomtkostnaderna inte omfattas av långivningen kommer att minska statens utgifter fr.o.m. 1993. Sänkningen av de tomtpriser som godkänns vid aravalångivningen med 25 % minskar fondöverföringen med ca 20 milj. mk 1993. Eftersom avsikten är att dimensionera de maximala lånevärdena så, att låneandelarna minskar endast i fråga om objekt vilkas kostnadsnivå är högre än normalt, torde de statsekonomiska verkningarna till dessa delar bli relativt små och de kan inte uppskattas mera exakt.

#### 2.1.2. Höjningen av räntenivån

Den första annuiteten för nya aravaobjekt träder i kraft fr.o.m. ingången av den mars

månad som följer efter att huset blivit färdigt. Den första annuiteten för lån som beviljas 1993 träder i kraft tidigast vid ingången av mars 1994, och i fråga om en del av lånebeståndet först under senare år. Storleken av den ränta som fastställs i lagen om bostadsproduktion har, med undantag av den period före den första annuiteten träder i kraft då fast ränta uppbärs, ingen omedelbar inverkan på statens inkomster i början av lånetiden. Höjningen av den fasta räntan ökar statens ränteinkomster med uppskattningsvis några miljoner mark 1993.

Den höjning av annuiteten för bostadslån som hänför sig till propositionen och som genomförs genom beslut av statsrådet, dvs. till 5,0 % av lånets belopp i fråga om hyreshus och till 5,2 % av lånets belopp i fråga om bostadsrättshus, minskar kraftigt behovet av fondöverföringar under de närmaste åren. I fråga om det bestånd för vilket lån beviljas 1993 minskar behovet av fondöverföringar med ca 213 milj. mk.

När hela lånetiden beaktas medför höjningen av räntenivån en betydlig ökning av statens inkomster. Höjningen innebär att lånetiderna förblir nästan lika långa som tidigare, varvid till staten i slutet av lånetiden inflyter sådana ränteinkomster som annars inte skulle fås. Om räntan på bostadslån inte skulle höjas i samband med höjningen av utgångsnivån för annuiteten, skulle den genomsnittliga lånetiden bli ca sex år kortare. Det kan uppskattas att den sammanlagda verkan av höjningen av utgångsnivån för annuiteten och räntehöjningen i fråga om det hyres- och bostadsrättshusbestånd för vilket lån beviljas 1993 leder till att staten får ca 1,3 miljarder mk mera i ränteinkomster av bostadslån än vad som skulle ha uppburits på basis av de lånevillkor som tillämpades före 1992, nämnda belopp enligt nuvärdet kapitaliserat under hela lånetiden.

Höjningen av räntenivån för långfristiga grundförbättringslån minskar fondöverföringen med ca 88 milj. mk 1993. I stället uppbärs under hela lånetiden i fråga om de lån som beviljas 1993 enligt nuvärdet ca 102 milj. mk mera i ränteinkomster.

#### 2.1.3. Övre inflationsgräns

Införandet av den föreslagna övre inflationsgränsen beräknas inte ha några statsekonomi-

ska verkningar under de närmaste åren. Avsikten är att genom inflationsgränsen trygga ställningen för låntagare och invånare i aravahus i en sådan situation där inflationen ökar exceptionellt mycket.

#### 2.1.4. Slopande av lån för årsreparation

De åtgärder som godkänns som grundreparation av hyreshus gallras närmast genom att lån för kostnader för årsreparation inte beviljas, så att totalkostnaderna för projekt minskar med i genomsnitt 20 %. Denna begränsning av åtgärder för vilka lån beviljas minskar fondöverföringen med ca 45 milj. mk 1993.

Till följd av att inte heller personliga grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder längre beviljas för årsreparationsåtgärder minskar fondöverföringen med ca 9 milj. mk 1993.

#### 2.1.5. Totala verkningar på statsekonomin

Avsikten är att förutom att avlåta denna proposition, och genomföra de ändringar som direkt hänför sig till den, i anslutning till budgetpropositionen för 1993 vidta också andra åtgärder som förutsätts i statsrådets sparbeslut. Genom ändringen av förordningen om bostadsproduktion höjs annuiteten och räntenivån för personliga aravalån för ägarbostäder på motsvarande sätt som i fråga om hyres- och bostadsrättshus.

Utöver de ovan nämnda åtgärderna kommer också andra sparåtgärder att vidtas inom bostadsväsendet. På grund av alla de åtgärder som hänför sig till propositionen och andra åtgärder beräknas den inbesparing på 2,6 mrd. mk inom bostadsväsendet som förutsätts i statsrådets principbeslut uppnås 1993. Inbesparingen uppnås å ena sidan genom den minskade fondöverföringen och å andra sidan genom fondens minskade upplåning.

## 2.2. Verkningar på boendeutgifterna

### 2.2.1. Hyres- och bostadsrättsbostäder

För ett genomsnittligt aravahyreshusobjekt för vilket lån beviljas 1993 är begynnelsehyran

ca 36,50 mk/m<sup>2</sup>/mån. Begynnelsehyran förblir således trots höjningen av den första annuiteten skälig och är till följd av de minskade byggnadskostnaderna ca 1,80 mk/m<sup>2</sup>/mån lägre än hyran under samma tidpunkt för motsvarande hus för vilket lån beviljats 1991.

I fråga om bostadsrättsbostäderna innebär minskningen av låneandelen med fem procentenheter och kostnadsminskningen att låneutgifterna under boendetiden minskar trots höjningen av den första annuiteten och räntenivån. I ett genomsnittligt objekt är utgifterna för boendet till en början ca 37,90 mk/m<sup>2</sup>/mån, förutsatt att den ökade andelen egen finansiering till hälften täcks genom egna besparingar och till hälften genom lån på marknadsvillkor.

Gallringen av åtgärder som godkänns som grundreparation av hyreshus och sänkningen av låneandelen leder till att finansieringen i regel måste ordnas genom lån på marknadsvillkor. Detta innebär en klar stegring av boendeutgifterna i samband med grundreparation, trots att också kostnaderna för grundreparation har minskat. Också införandet av maximala lånevärden begränsar aravalånets storlek i vissa fall. Eftersom spridningen i fråga om grundförbättringskostnaderna är rätt stor, är det dock svårt att uppskatta den exakta effekten av de föreslagna åtgärderna. Hyresnivån i fråga om hyreshus som skall grundrepareras är dock i allmänhet relativt låg. Hyran i aravahyreshus för vilka lån beviljats på 1960-talet understiger t.ex. klart 25 mk/m<sup>2</sup>/mån.

### 2.2.2. Ägarbostäder

Också låneandelarna för aravaägarbostäder minskar på grund av den allmänna sänkningen av låneandelen för bostäder på egen tomt samt införandet av ett maximalt lånevärde i fråga om lån för egnahemshus. Detta torde i flera fall leda till en ökning av andelen lån som upptas på marknadsvillkor i ett penninginstitut, om de egna besparingarna inte kan ökas. Det kan uppskattas att kapitalutgifterna för lånet i ett genomsnittligt objekt härvid i fråga om objekt för vilka lån beviljas 1993 i början av lånetiden ökar med ca 0,95 mk/m<sup>2</sup>/mån. Å andra sidan ökar också höjningen av den första annuiteten och räntenivån kapitalutgifterna. Trots det kan boendeutgifterna väntas förbli skäliga på alla

annuitetsnivåer när också den sjunkande prisnivån i fråga om aravaägarobjekt beaktas.

Vid beviljandet av lån för grundreparation av ägarbostäder har införandet av maximala lånevärden och det faktum att lån inte längre beviljas för årsreparationsåtgärder samma slags

verkan som vad som ovan sagts om lån för hyresbostäder. Højningen av räntan på långfristigt grundförbättringslån ökar boendeutgifterna med ca 4,30 mk/m<sup>2</sup>/mån i fråga om ett genomsnittligt lån.

## DETALJMOTIVERING

### 1. Lagförslagen

#### 1.1. Lagen om bostadsproduktion

6 §. Ordalydelsen i paragrafens 1 mom. 7 punkt har ändrats så, att en bostad för vilken anskaffningslån beviljats i allmänhet kan användas som hyresbostad för en person som hör till en speciell befolkningsgrupp, eftersom också en del andra befolkningsgrupper på basis av bostadsbehov kan jämföras med bostadslösa, flyktingar eller zigenare. Detta betyder att bostäder kunde skaffas närmast för personer som är i behov av socialpolitiska specialåtgärder, t.ex. åldringar, frivolna fångar och psykiatiska patienter i öppenvård.

Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 5 mom. genom vilket de villkor beträffande val av hyresgäster som hänförs sig till anskaffningslånet och som nämns i 1 mom. 7 punkten temporärt lindras. Anskaffningslån kunde under de särskilda förutsättningar som nämns i 9 a § 3 mom. åren 1993—1995 beviljas även för anskaffning av en bostad som skall användas som normal aravahyresbostad. Ett sådant anskaffningslån kunde beviljas kommuner, kommunalförbund eller ett aktiebolag som är i en kommun eller ett kommunalförbunds faktiska ägo samt också ett av statsrådet utsett samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder, ett aktiebolag som är i ett sådant samfunds faktiska ägo eller ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet.

7 §. I paragrafen stadgas om de maximala låneandelarna för aravalån. Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 4 mom., enligt vilket statsrådet utan hinder av stadgandena om maximala låneandelar av särskilda skäl kan bestämma närmare om vissa grunder som påverkar storleken av lånet. Med särskilda skäl kan avses t.ex. en situation där man genom sådana grunder försöker dämpa en kostnads-

stegring eller förhindra att aravalån används för täckande av kostnader som låntagaren till rimlig kostnad kan täcka på något annat sätt.

För det första kan statsrådet bestämma om faktiska låneandelarna som är mindre än de maximala låneandelarna. För det andra kan statsrådet i fråga om alla besittningsformer för boende då det gäller nyproduktion bestämma om grunder enligt vilka tomtkostnader kan lämnas obeaktade när storleken av lånet räknas ut. För det tredje kan statsrådet i fråga om låneobjekt vilkas kostnadsnivå är hög som grund för uträkningen av storleken av aravalånet bestämma ett maximalt lånevärde som är mindre än anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna. Sådana maximala lånevärden kunde fastställas för aravalån som beviljas för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus, för grundreparation av ett bostadsandelslagshus samt för uppförande, utvidgande, grundreparation eller anskaffning av ett egnehushus.

De ovan nämnda begränsningarna innebär att alla faktiska kostnader inte beaktas när storleken av aravalånet räknas ut. Avsikten är dock inte att ändra på principen att skäliga kostnader fortfarande skall omfattas av aravalån.

I stadgandet föreslås inte närmare definierat i vilka sammanhang statsrådet skall besluta om de stadgade grunderna för storleken av aravalånet. Eftersom grunderna hör nära ihop med statens budgetproposition, kunde de lämpligen fastställas t.ex. i samband med att den årliga dispositionsplan som gäller fullmakten att bevilja bostadslån ur fonden för utvecklande av bostadsförhållandena görs upp.

9 a §. I paragrafens 3 mom. stadgas om förutsättningarna för beviljande av lån för anskaffning av hyresbostad. Momentet föreslås ändrat i fråga om de fall där en bostad i enlighet med 6 § 5 mom. med hjälp av bostads-

lån anskaffas för att användas som hyresbostad för en person som inte tillhör en speciell befolkningsgrupp, dvs. som normal hyresbostad. I dessa fall bör beviljandet av anskaffningslån i stället för lån för nyproduktion vara särskilt motiverat. Beviljandet av lån förutsätter att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga med beaktande av bostadsbehovet på lång sikt, och att anskaffningen av bostaden är förmånligare än byggandet av en motsvarande ny bostad.

11 d §. I paragrafen stadgas om den årliga justeringen av annuiteten för aravalån. Enligt paragrafens 1 mom. justeras annuiteten för lån för hyreshus procentuellt så, att justeringen motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet. Stadgandet föreslås bli kompletterat så, att högst en procentuell förändring av konsumentprisindexet om vilken stadgas genom förordning beaktas när storleken av justeringen bestäms. Avsikten är att genom förordning stadga att den övre inflationsgränsen är 10 %. Stadgandet innebär i praktiken att aravalåntagarens ställning tryggas så, att kapitalutgifterna för lånet kan stiga med högst 11 % också om inflationen överstiger 10 %.

Det föreslagna stadgandet inverkar också automatiskt på den ränta som uppbärs på aravalån. Om denna stadgas i 11 g § 2 mom. Eftersom storleken av räntan har fastställts så att den motsvarar justeringen av annuiteten ökad med en procentenhet om vilken bestäms särskilt, måste den övre inflationsgränsen beaktas också när storleken av räntan bestäms. Härvid hålls lånetiden för aravalån inom kontroll också om den övre inflationsgränsen tillämpas. Med beaktande av det stadgande som föreslagits i 11 g § kan den årliga räntan på ett normalt aravahyreshuslån vara högst 13,9 % och den årliga räntan på ett lån för ett bostadsrättshus högst 14,2 %.

11 g §. I anslutning till budgetpropositionen för 1993 föreslås det att nivån på räntan på aravalån höjs. Paragrafens 1 mom. föreslås bli ändrat så, att storleken av den fasta årliga ränta som uppbärs före den första annuiteten har trätt i kraft i fråga om andra nya aravahyreshuslån än sådana som hänförs till grundreparation tills vidare är 4,5 %. Storleken av den fasta årliga ränta som uppbärs på ett lån som beviljats för uppförande av ett bostadsrättshus är 4,7 %.

Paragrafens 2 mom. föreslås ändrat så, att

räntan på lån för nyproduktion och förvärv av aravahyreshus motsvarar den procentuella justeringen av annuiteten ökad med 2,9 procentenheter. Räntan på lån som beviljas för uppförande av ett bostadsrättshus motsvarar justeringen av annuiteten ökad med 3,2 procentenheter.

Det föreslås att paragrafens 4 mom., som gäller endast ränta på hyreshuslån som beviljas 1992, upphävs. Den ränta som avses i momentet tillämpas med stöd av ikraftträdelsestadgandet fortfarande på lån som beviljas 1992.

15 e §. I paragrafens 1 mom. stadgas bl.a. om användningen av en hyresbostad för vilken anskaffningslån beviljats enligt 6 § 1 mom. 7 punkt. Det föreslås att momentet ändras vad gäller anskaffningslån så att det motsvarar den föreslagna utvidgningen av låntagargruppen. Om bostaden måste hyras ut till en person som hör till en speciell befolkningsgrupp och i kommunen inte finns några sådana personer som ansöker om hyresbostad, kunde bostaden användas som bostad också för andra personer som uppfyller de allmänna förutsättningarna gällande hyresgäster enligt 5 §.

*Ikraftträdelsestadgande.* Lagens stadganden om grunderna för lån och storleken av räntan på lån skall tillämpas på alla bostadslån som beviljas enligt systemet med enhetslån efter att lagen trätt i kraft. På lån för aravahyreshus som beviljats 1990—1992 före lagen trätt i kraft uppbärs fortfarande en lägre ränta enligt 11 g § 1, 2 och 4 mom. sådana dessa stadganden lydde innan lagen trädde i kraft.

Det föreslagna stadgandet om övre inflationsgräns tillämpas också på enhetslån som beviljats innan lagen trätt i kraft.

## 1.2. Lagen om grundförbättring av bostäder

3 §. Det föreslås att ur paragrafens 1 mom. slopas hänvisningen till lagens 4 § 1 mom. 7 punkt, som föreslås bli upphävd.

4 §. Paragrafen föreslås bli ändrad så, att årsreparationer inte längre skall kunna finansieras med grundförbättringslån. En bostads eller bostadsbyggnads kvalitativa nivå och utrustningsstandard skall dock fortfarande genom grundreparation kunna återföras till den ursprungliga nivån eller till en nivå som motsvarar nivån i en ny bostad eller bostadsbyggnad.

En begränsning av grundreparationsåtgärder

som motsvarar den ovan nämnda begränsningen skall med stöd av hänvisningsstadgandet i 6 § 3 mom. lagen om bostadsproduktion tillämpas också på lån för grundreparation av hyreshus som beviljas enligt lagen om bostadsproduktion.

6 §. I 1 mom. stadgas att ett grundförbättringslån kan uppgå till högst 60 % av de godkända grundförbättringskostnaderna. Grundförbättringslånet för en kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad kan dock uppgå till högst 80 %.

Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt moment i stället för det 2 mom. som upphävts tidigare. Med stöd av det kan statsrådet av särskilda skäl i fråga om objekt vilkas kostnadsnivå är exceptionellt hög besluta om maximala lånevärden enligt vilka lånet blir mindre än vad som stadgas ovan. Avsikten är att nivån på de maximala lånevärdena dimensioneras så att de utgör en viss andel av den godtagbara prisnivån i fråga om nyproduktion som finan-

sieras med aravalån. I övrigt motsvarar stadgandet det stadgande om maximala lånevärden som föreslås i lagen om bostadsproduktion.

9 §. Enligt 2 mom. är den årliga räntan på långfristiga grundförbättringslån 3 %. Stadgandet föreslås ändrat så, att räntan på långfristiga grundförbättringslån höjs till 8,0 % per år, varvid det stöd som hänför sig till den låga räntan på sådana lån bättre motsvarar nivån på stödet för andra bostadslån.

*Ikraftträdelsestadgande.* Lagen tillämpas på lån som beviljas efter att lagen har trätt i kraft.

## 2. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1993.

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

## 1.

### Lag

#### om ändring av lagen om bostadsproduktion

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i lagen den 22 april 1966 om bostadsproduktion (247/66) 11 g § 4 mom., sådant det lyder i lag av den 20 december 1991 (1528/91),

*ändras* 6 § 1 mom. 7 punkten, 9 a § 3 mom., 11 d § 1 mom., 11 g § 1 och 2 mom. samt 15 e § 1 mom.,

dessas lagrum sådana de lyder, 6 § 1 mom. 7 punkten, 9 a § 3 mom. och 15 e § 1 mom. i lag av den 15 december 1989 (1140/89) samt 11 d § 1 mom. och 11 g § 1 och 2 mom. i lag av den 21 december 1990 (1185/90), samt

*fogas* till 6 §, sådan den lyder ändrad genom lag av den 25 januari 1982 (81/82), genom nämnda lag av den 15 december 1989, genom lag av den 16 juli 1990 (651/90) och genom nämnda lag av den 21 december 1990, ett nytt 5 mom. samt till 7 §, sådan den lyder i sistnämnda lag, ett nytt 4 mom. som följer:

#### 6 §

Bostadslån kan beviljas:

7) en kommun, ett kommunalförbund, ett aktiebolag som är i en kommuns eller ett kommunalförbunds faktiska ägo eller ett av miljöministeriet på villkor som ministeriet bestämmer utsett samfund som hyr ut bostäder till speciella befolkningsgrupper, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en sådan bostadslägenhet eller för förvärv av ett sådant hyreshus, omfattande högst två bostäder, som i

enlighet med 15 e § 1 mom. skall användas som hyresbostad för speciella befolkningsgrupper och för vars uppförande eller förvärv inte har beviljats bostadslån eller för vilken bostadslånet helt har återbetalts; samt

Ett bostadslån enligt 1 mom. 7 punkten kan åren 1993—1995 beviljas en kommun, ett kommunalförbund, ett av statsrådet i enlighet med 1 mom. 1 punkten utsett samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder, ett aktiebolag som är i någon av de ovan nämnda korporationer-

nas faktiska ägo och ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet för förvärv av en bostad, som i enlighet med 15 e § 1 mom. skall användas som hyresbostad.

### 7 §

Utan hinder av vad som stadgas i 1—3 mom. får statsrådet av särskilda skäl

1) bestämma att låneandelarna av bostadslån minskas,

2) fastställa grunder enligt vilka tomtkostnader kan lämnas obeaktade när storleken av bostadslånet räknas ut, samt

3) i fråga om objekt vilkas kostnadsnivå är hög som grund för uträknandet av storleken av bostadslånet bestämma ett maximalt lånevärde som är mindre än anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna, om det är fråga om ett sådant bostadslån för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus eller grundreparation av ett bostadsandelslagshus som avses i 6 § 1 mom. 1 punkten eller ett bostadslån för uppförande, utvidgande, grundreparation eller förvärv av ett egnahemshus enligt 6 § 1 mom. 6 punkten.

### 9 a §

En förutsättning för beviljande av sådant bostadslån som avses i 6 § 1 mom. 7 punkten och som beviljas för aktie- eller hyreshusförvärv är att bostaden förvärvas i enlighet med en anskaffningsplan som bostadsstyrelsen godkänner. Bostadsstyrelsen godkänner finansieringsplanen för de aktier eller det hyreshus som skall förvärvas med hjälp av lånet. Om bostaden förvärvas med stöd av 6 § 5 mom. för att användas som hyresbostad för en person som inte hör till en speciell befolkningsgrupp, är en förutsättning för beviljande av bostadslån dessutom att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

### 11 d §

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars. Annuiteten för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus och för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 3, 4 och 7 punkten justeras procentuellt så att

justeringen motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet. Om den största förändring i konsumentprisindex som beaktas stadgas genom förordning. Statsrådet kan, för att göra boendekostnaderna skäligare eller för att jämna ut dem i hyreshus av olika ålder eller i hyresbostäder som har förvärvats olika år, bestämma att justeringen av annuiteten skall vara större eller mindre än vad som stadgas ovan.

### 11 g §

För bostadslån uppbärs en fast årlig ränta från början av lånetiden till den tidpunkt räknat från vilken den första annuiteten fastställs. Denna ränta betalas särskilt, och 11 a § 1 mom. tillämpas inte. Storleken av räntan

1) är 4,5 procent på bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus och på bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten,

2) är 4,7 procent på bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 8 punkten, samt

3) fastställs genom beslut av statsrådet i fråga om bostadslån som enligt 6 § 1 mom. 1 punkten har beviljats för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus samt grundreparation av ett bostadsandelslagshus.

Den årliga räntan för tiden efter den tid som nämns i 1 mom. utgör från den 1 mars till den 1 mars följande år

1) för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus samt för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten beloppet av den enligt 11 d § 1 mom. fastställda procentuella justeringen ökad med 2,9 procentenheter,

2) för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 8 punkten den procentuella justeringen ökad med 3,2 procentenheter, samt

3) för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus samt grundreparation av ett bostadsandelslagshus en ränta som fastställs genom beslut av statsrådet och vars storlek kan fastställas på basis av förändringen i konsumentprisindexet.

## 15 e §

En bostadslägenhet skall användas såsom hyresbostad för den som motsvarar i 5 § nämnda förutsättningar och är godkänd såsom hyresgäst av kommunen, om lägenheten finns i ett sådant hyreshus för vars uppförande, förvärv, utvidgande eller grundreparation bostadslån beviljats eller i ett bostadsaktiebolagshus som avses i 6 § 1 mom. 3 punkten, eller om i 6 § 1 mom. 4 eller 7 punkten nämnt bostadslån har beviljats för förvärv av de aktier som medför rätt att besitta lägenheten. Om bostadslån har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 7 punkten för förvärv av en hyresbostad för en person som hör till en speciell befolkningsgrupp och det inte finns sådana bostadssökande i kommunen, kan till invånare i huset utses andra personer som motsvarar förutsättningarna i 5 §. Vad som stadgas ovan gäller inte en aktielägenhet i fråga om vilken hyresgästen har inlöst de aktier som medför rätt att besitta lägenheten. Bostadsstyrelsen kan dock bevilja tillstånd att stadigvarande använda en i detta moment nämnd bostadslägenhet för något annat ändamål än boende. Ett permanent tillstånd kan gälla endast en liten del av husets alla bostadslägenheter. Då bostadsstyrelsen be-

viljar tillstånd kan den samtidigt bestämma att den del av bostadslånet skall återbetalas som motsvarar den bostad som tillståndet avser. Även kommunen kan, i enlighet med grunder som bostadsstyrelsen har fastställt, bevilja tillstånd att tillfälligt använda bostaden för något annat ändamål än boende eller som annan bostad än hyresbostad för personer som motsvarar förutsättningarna i 5 §. Dessutom får bostäder för studerande med kommunens tillstånd tillfälligt användas som bostäder även för andra än dem som avses i 5 §. Utan hinder av vad som stadgas i detta moment kan i hyreshus för vars grundreparation bostadslån beviljats en bostad användas såsom husägarens egen bostad.

-----  
Denna lag träder i kraft den 199 .

Lagens 7 § 4 mom. och 11 g § 1 och 2 mom. tillämpas på bostadslån som beviljas efter att lagen trätt i kraft. På räntan på bostadslån som har beviljats före det lagen trätt i kraft skall 11 g § 1, 2 och 4 mom. tillämpas sådana de lydde innan denna lag trädde i kraft.

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

## 2.

## Lag

## om ändring av lagen om grundförbättring av bostäder

I enlighet med riksdagens beslut  
upphävs i lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79) 4 § 1 mom. 7 punkten och 2 mom.,  
dessa lagrum sådana de lyder i lag av den 11 januari 1985 (21/85),  
ändras 3 § 1 mom., 4 § 1 mom. 1 punkten och 9 § 2 mom.,  
av dessa lagrum 3 § 1 mom. sådant det lyder i sistnämnda lag, samt  
fogas till lagens 6 § ett nytt 2 mom. i stället för det 2 mom. som upphävts genom lag av den 15 december 1989 (1143/89) som följer:

## 3 §

En förutsättning för beviljande av grundförbättringslån är att de åtgärder för vilka lån ges är påkallade för höjande av bostadens, bostadsbyggnadens eller boendemiljöns kvalitativa nivå och utrustningsstandard så, att de

motsvarar en skälighetsboendestandard samt för förlängning av bostadens eller bostadsbyggnadens användningstid. Omfattningen av de åtgärder för vilka lån ges skall vara ändamålsenlig med beaktande av bostadens eller bostadsbyggnadens sannolika användningstid. De

bostäder för vilka lån ges skall vara skäligen till sitt anskaffningsvärde och sina boendekostnader.

4 §

Grundförbättringslån kan beviljas för finansiering av åtgärd, genom vilken:

1) en bostadsbyggnads eller bostads kvalitativa nivå och utrustningsstandard höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i en ny bostadsbyggnad eller bostad eller till den ursprungliga nivån;

6 §

Statsrådet kan av särskilda skäl i fråga om

objekt vilkas kostnadsnivå är hög som grund för uträknandet av storleken av lånet bestämma ett maximalt lånevärde som är mindre än de godkända grundförbättringskostnaderna.

9 §

Räntan på ett långfristigt grundförbättringslån är 8,0 procent per år.

Denna lag träder i kraft den 199 .  
Lagen tillämpas på lån som beviljas efter att lagen har trätt i kraft.

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

Helsingfors den 6 november 1992

**Republikens President**

**MAUNO KOIVISTO**

*Minister Pirjo Rusanen*

## 1.

## Lag

## om ändring av lagen om bostadsproduktion

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i lagen den 22 april 1966 om bostadsproduktion (247/66) 11 g § 4 mom.,

sådan det lyder i lag av den 20 december 1991 (1528/91),

*ändras* 6 § 1 mom. 7 punkten, 9 a § 3 mom., 11 d § 1 mom., 11 g § 1 och 2 mom. samt 15 e § 1 mom.,

dessas lagrum sådana de lyder, 6 § 1 mom. 7 punkten, 9 a § 3 mom. och 15 e § 1 mom. i lag av den 15 december 1989 (1140/89) samt 11 d § 1 mom. och 11 g § 1 och 2 mom. i lag av den 21 december 1990 (1185/90), samt

*fogas* till 6 §, sådan den lyder ändrad genom lag av den 25 januari 1982 (81/82), genom nämnda lag av den 15 december 1989, genom lag av den 16 juli 1990 (651/90) och genom nämnda lag av den 21 december 1990, ett nytt 5 mom. samt till 7 §, sådan den lyder i sistnämnda lag, ett nytt 4 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 6 §

*Bostadslån kan beviljas:*

7) en kommun, ett kommunalförbund, ett aktiebolag som är i en kommuns eller ett kommunalförbunds faktiska ägo eller ett av miljöministeriet angivet samfund som hyr ut bostäder till bostadslösa, flyktingar eller zigenare, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en sådan bostadslägenhet eller ett sådant hyreshus, omfattande högst två bostäder, som i enlighet med vad som stadgas i 15 e § 1 mom. skall användas som hyresbostad för bostadslösa, flyktingar eller zigenare och för vars uppförande eller förvärv inte har beviljats bostadslån eller för vilken bostadslånet helt har återbetalts.

7) en kommun, ett kommunalförbund, ett aktiebolag som är i en kommuns eller ett kommunalförbunds faktiska ägo eller ett av miljöministeriet *på villkor som ministeriet bestämmer utsett* samfund som hyr ut bostäder till *speciella befolkningsgrupper*, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en sådan bostadslägenhet eller för förvärv av ett sådant hyreshus, omfattande högst två bostäder, som i enlighet med 15 e § 1 mom. skall användas som hyresbostad för *speciella befolkningsgrupper* och för vars uppförande eller förvärv inte har beviljats bostadslån eller för vilken bostadslånet helt har återbetalts; *samt*

*Ett bostadslån enligt 1 mom. 7 punkten kan åren 1993—1995 beviljas en kommun, ett kommunalförbund, ett av statsrådet i enlighet med 1 mom. 1 punkten utsett samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder, ett aktiebolag som är i någon av de ovan nämnda korporationernas faktiska ägo och ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet för förvärv av en bostad, som i enlighet med 15 e § 1 mom. skall användas som hyresbostad.*

## Gällande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 7 §

Utan hinder av vad som stadgas i 1—3 mom. får statsrådet av särskilda skäl

1) bestämma att låneandelarna av bostadslån minskas,

2) fastställa grunder enligt vilka tomtkostnader kan lämnas obeaktade när storleken av bostadslånet räknas ut, samt

3) i fråga om objekt vilkas kostnadsnivå är hög som grund för uträknandet av storleken av bostadslånet bestämma ett maximalt lånevärde som är mindre än anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna, om det är fråga om ett sådant bostadslån för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus eller grundreparation av ett bostadsandelslagshus som avses i 6 § 1 mom. 1 punkten eller ett bostadslån för uppförande, utvidgande, grundreparation eller förvärv av ett egnahemshus enligt 6 § 1 mom. 6 punkten.

## 9 a §

En förutsättning bör beviljande av sådant bostadslån som avses i 6 § 1 mom. 7 punkten och som beviljas för aktie- eller hyreshusförvärv är att bostaden förvärvas i enlighet med en anskaffningsplan som bostadsstyrelsen godkänner. Bostadsstyrelsen godkänner finansieringsplanen för de aktier eller det hyreshus som skall förvärvas med hjälp av lånet.

En förutsättning bör beviljande av sådant bostadslån som avses i 6 § 1 mom. 7 punkten och som beviljas för aktie- eller hyreshusförvärv är att bostaden förvärvas i enlighet med en anskaffningsplan som bostadsstyrelsen godkänner. Bostadsstyrelsen godkänner finansieringsplanen för de aktier eller det hyreshus som skall förvärvas med hjälp av lånet. Om bostaden förvärvas med stöd av 6 § 5 mom. för att användas som hyresbostad för en person som inte hör till en speciell befolkningsgrupp, är en förutsättning för beviljande av bostadslån dessutom att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

## 11 d §

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars. Annuiteten för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus och för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 3, 4 och 7 punkten justeras procentuellt så att justeringen motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet. Statsrådet kan, för att göra boendekostnaderna skälligare eller för att jämna ut dem i hyreshus

## 11 d §

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars. Annuiteten för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus och för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 3, 4 och 7 punkten justeras procentuellt så att justeringen motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet. Om den största förändring i konsumentprisindex som beaktas stadgas genom förordning. Statsrå-

*Gällande lydelse*

av olika ålder eller i hyresbostäder som har förvärvats olika år, bestämma att justeringen av annuiteten skall vara större eller mindre än vad som stadgas ovan.

## 11 g §

För bostadslån uppbärs en fast årlig ränta från början av lånetiden till den tidpunkt räknat från vilken den första annuiteten fastställs. Räntan på bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus och på bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten utgör 3,5 procent. Räntan på bostadslån som enligt 6 § 1 mom 1 punkten har beviljats för utvidgande eller grundreparation av hyreshus samt grundreparation av bostadsandelslagshus fastställs särskilt genom beslut av statsrådet. Denna ränta betalas särskilt, och 11 a § 1 mom. tillämpas inte.

Den årliga räntan för tiden efter den tid som nämns i 1 mom. utgör från den 1 mars till den 1 mars följande år för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus samt för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten beloppet av den enligt 11 d § 1 mom. fastställda procentuella justeringen ökad med 1,5 procentenheter. Räntan på bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för utvidgande eller grundreparation av hyreshus samt grundreparation av bostadsandelslagshus fastställs särskilt genom beslut av statsrådet så att storleken av räntan kan fastställas på basis av förändringen i konsumentprisindexet.

*För bostadslån som 1992 har beviljats för uppförande av ett hyreshus som avses i 6 § 1 mom. 1 punkten och för bostadslån som 1992 har*

*Föreslagen lydelse*

det kan, för att göra boendekostnaderna skäligare eller för att jämna ut dem i hyreshus av olika ålder eller i hyresbostäder som har förvärvats olika år, bestämma att justeringen av annuiteten skall vara större eller mindre än vad som stadgas ovan.

## 11 g §

För bostadslån uppbärs en fast årlig ränta från början av lånetiden till den tidpunkt räknat från vilken den första annuiteten fastställs. Denna ränta betalas särskilt, och 11 a § 1 mom. tillämpas inte. *Storleken av räntan*

1) är 4,5 procent på bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus och på bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten,

2) är 4,7 procent på bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 8 punkten, samt

3) fastställs genom beslut av statsrådet i fråga om bostadslån som enligt 6 § 1 mom. 1 punkten har beviljats för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus samt grundreparation av ett bostadsandelslagshus.

Den årliga räntan för tiden efter den tid som nämns i 1 mom. utgör från den 1 mars till den 1 mars följande år

1) för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för uppförande av hyreshus samt för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten beloppet av den enligt 11 d § 1 mom. fastställda procentuella justeringen ökad med 2,9 procentenheter,

2) för bostadslån som har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 8 punkten den procentuella justeringen ökad med 3,2 procentenheter, samt

3) för bostadslån enligt 6 § 1 mom. 1 punkten som har beviljats för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus samt grundreparation av ett bostadsandelslagshus en ränta som fastställs genom beslut av statsrådet och vars storlek kan fastställas på basis av förändringen i konsumentprisindexet.

(4 mom. upphävs)

*Gällande lydelse*

beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 2—4 och 7 punkten utgör den i 1 mom. angivna fasta årliga räntan dock 4,1 procent och den i 2 mom. nämnda årliga räntan den enligt 11 d § 1 mom. fastställda procentuella annuitetsjusteringen ökad med 2,5 procentenheter.

## 15 e §

En bostadslägenhet skall användas såsom hyresbostad för den som motsvarar i 5 § nämnda förutsättningar och är godkänd såsom hyresgäst av kommunen, om lägenheten finns i ett sådant hyreshus för vars uppförande, förvärv, utvidgande eller grundreparation bostadslån beviljats eller i ett bostadsaktiebolagshus som avses i 6 § 1 mom. 3 punkten, eller om i 6 § 1 mom. 4 eller 7 punkten nämnt bostadslån har beviljats för förvärv av de aktier som medför rätt att besitta lägenheten. Om bostadslån har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 7 punkten och i kommunen inte finns bostadslösa, flyktingar eller zigenare, kan till invånare i huset utses andra personer som motsvarar förutsättningarna i 5 §. Vad som stadgas ovan gäller inte en aktielägenhet i fråga om vilken hyresgästen har inlöst de aktier som medför rätt att besitta lägenheten. Bostadsstyrelsen kan dock bevilja tillstånd att stadigvarande använda en i detta moment nämnd bostadslägenhet för något annat ändamål än boende. Ett permanent tillstånd kan gälla endast en liten del av husets alla bostadslägenheter. Då bostadsstyrelsen beviljar tillstånd kan den samtidigt bestämma att den del av bostadslånet skall återbetalas som motsvarar den bostad som tillståndet avser. Även kommunen kan, i enlighet med grunder som bostadsstyrelsen har fastställt, bevilja tillstånd att tillfälligt använda bostaden för något annat ändamål än boende eller som annan bostad än hyresbostad för personer som motsvarar förutsättningarna i 5 §. Dessutom får bostäder för studerande med kommunens tillstånd tillfälligt användas som bostäder även för andra än dem som avses i 5 §. Utan hinder av vad som stadgas i detta moment kan i hyreshus för vars grundreparation bostadslån beviljats en bostad användas såsom husägarens egen bostad.

*Föreslagen lydelse*

## 15 e §

En bostadslägenhet skall användas såsom hyresbostad för den som motsvarar i 5 § nämnda förutsättningar och är godkänd såsom hyresgäst av kommunen, om lägenheten finns i ett sådant hyreshus för vars uppförande, förvärv, utvidgande eller grundreparation bostadslån beviljats eller i ett bostadsaktiebolagshus som avses i 6 § 1 mom. 3 punkten, eller om i 6 § 1 mom. 4 eller 7 punkten nämnt bostadslån har beviljats för förvärv av de aktier som medför rätt att besitta lägenheten. Om bostadslån har beviljats för ändamål som nämns i 6 § 1 mom. 7 punkten för förvärv av en hyresbostad för en person som hör till en speciell befolkningsgrupp och det inte finns sådana bostadssökande i kommunen, kan till invånare i huset utses andra personer som motsvarar förutsättningarna i 5 §. Vad som stadgas ovan gäller inte en aktielägenhet i fråga om vilken hyresgästen har inlöst de aktier som medför rätt att besitta lägenheten. Bostadsstyrelsen kan dock bevilja tillstånd att stadigvarande använda en i detta moment nämnd bostadslägenhet för något annat ändamål än boende. Ett permanent tillstånd kan gälla endast en liten del av husets alla bostadslägenheter. Då bostadsstyrelsen beviljar tillstånd kan den samtidigt bestämma att den del av bostadslånet skall återbetalas som motsvarar den bostad som tillståndet avser. Även kommunen kan, i enlighet med grunder som bostadsstyrelsen har fastställt, bevilja tillstånd att tillfälligt använda bostaden för något annat ändamål än boende eller som annan bostad än hyresbostad för personer som motsvarar förutsättningarna i 5 §. Dessutom får bostäder för studerande med kommunens tillstånd tillfälligt användas som bostäder även för andra än dem som avses i 5 §. Utan hinder av vad som stadgas i detta moment kan i hyreshus för vars grundreparation bostadslån beviljats en bostad användas såsom husägarens egen bostad.

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

*Denna lag träder i kraft den 199 .*

*Lagens 7 § 4 mom. och 11 g § 1 och 2 mom. tillämpas på bostadslån som beviljas efter att lagen trätt i kraft. På räntan på bostadslån som har beviljats före det lagen trätt i kraft skall 11 g § 1, 2 och 4 mom. tillämpas sådana de lydde innan denna lag trädde i kraft.*

*Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-sätter får vidtas innan den träder i kraft.*

---

2.

## Lag

### om ändring av lagen om grundförbättring av bostäder

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79) 4 § 1 mom. 7 punkten och 2 mom.,  
 dessa lagrum sådana de lyder i lag av den 11 januari 1985 (21/85),  
*ändras* 3 § 1 mom., 4 § 1 mom. 1 punkten och 9 § 2 mom.,  
 av dessa lagrum 3 § 1 mom. sådant det lyder i sistnämnda lag, samt  
*fogas* till lagens 6 § ett nytt 2 mom. i stället för det 2 mom. som upphävts genom lag av den 15 december 1989 (1143/89) som följer:

#### Gällande lydelse

##### 3 §

En förutsättning för beviljande av grundförbättringslån är att de åtgärder för vilka lån ges är påkallade för höjande av bostadens, bostadsbyggnadens eller boendemiljöns kvalitativa nivå och utrustningsstandard så, att de motsvarar en skälig boendestandard, *om inte annat följer av 4 § 1 mom. 7 punkten*, samt för förlängning av bostadens eller bostadsbyggnadens användningstid. Omfattningen av de åtgärder för vilka lån ges skall vara ändamålsenlig med beaktande av bostadens eller bostadsbyggnadens sannolika användningstid. De bostäder för vilka lån ges skall vara skäliga till sitt anskaffningsvärde och sina boendekostnader.

#### Föreslagen lydelse

##### 3 §

En förutsättning för beviljande av grundförbättringslån är att de åtgärder för vilka lån ges är påkallade för höjande av bostadens, bostadsbyggnadens eller boendemiljöns kvalitativa nivå och utrustningsstandard så, att de motsvarar en skälig boendestandard samt för förlängning av bostadens eller bostadsbyggnadens användningstid. Omfattningen av de åtgärder för vilka lån ges skall vara ändamålsenlig med beaktande av bostadens eller bostadsbyggnadens sannolika användningstid. De bostäder för vilka lån ges skall vara skäliga till sitt anskaffningsvärde och sina boendekostnader.

##### 4 §

Grundförbättringslån kan beviljas för finansiering av åtgärd, genom vilken:

1) bostadsbyggnads eller bostads kvalitativa nivå och utrustningsstandard höjes från sin ursprungliga nivå;

1) en bostadsbyggnads eller bostads kvalitativa nivå och utrustningsstandard höjs från den ursprungliga nivån *eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i en ny bostadsbyggnad eller bostad eller till den ursprungliga nivån*;

7) bostads eller bostadsbyggnads eller bostadsbyggnads och dess gårdsområdes kvalitativa nivå och utrustningsstandard upprätthålls, om åtgärden är motiverad av kulturhistoriska eller arkitektoniska skäl eller om åtgärden är nödvändig för husets underhåll och vidtas i samband med någon i 1—5 punkten nämnd, för erhållande av lån godkänd åtgärd eller om låntagaren är en i 10 § nämnd person.

(1 mom. 7 punkten och 2 mom. upphävs)

## Gällande lydelse

Om låntagaren inte är en person som nämns i 10 §, utges lån för ovan i 1 mom. 7 punkten nämnda åtgärder endast till den del kostnaderna för åtgärderna inte överstiger hälften av de sammanlagda kostnaderna för andra åtgärder som godkänts för erhållande av lån. Kostnaderna bestäms enligt grunder som fastställs av bostadsstyrelsen.

## Föreslagen lydelse

## 6 §

Statsrådet kan av särskilda skäl i fråga om objekt vilkas kostnadsnivå är hög som grund för uträknandet av storleken av lånet bestämma ett maximalt lånevärde som är mindre än de godkända grundförbättringskostnaderna.

## 9 §

Räntan på långfristigt grundförbättringslån är tre procent per år.

Räntan på ett långfristigt grundförbättringslån är 8,0 procent per år.

Denna lag träder i kraft den 199 .  
Lagen tillämpas på lån som beviljas efter att lagen har trätt i kraft.  
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.