

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar om ändring av aravalagen, 23 § aravabegränsningslagen och 39 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att aravalagen ändras så att amorteringarna och räntorna framgent kan debiteras antingen i form av annuiteter, som nu, eller skilt för sig. Närmare föreskrifter om amorteringarna och räntorna avses ingå i en förordning. Avsikten är att jämsides med annuitetssystemet bygga upp ett lånesystem med fasta amorteringar enligt utfästelsen i regeringsprogrammet.

Myndigheternas rätt att förrätta inspektion i

bostäder för vilka aravalån beviljats föreslås i detta sammanhang bli slopad i de relevanta paragraferna i aravalagen och aravabegränsningslagen. Det föreslås att motsvarande bestämmelse i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån skall förenhetligas med aravabestämmelserna.

Avsikten är att dessa lagar skall träda i kraft så snart som möjligt efter att de har blivit antagna och stadfästs.

MOTIVERING

1. Nuläge

Enligt aravalagen (1189/1993) återindrivs hyresaravalån, med undantag av ombyggnadslån, i form av annuiteter. Annuiteterna inbegriper amorteringar och räntor. Närmare föreskrifter om dem ges genom förordning.

Enligt aravaförordningen (1587/1993) motsvarar beloppet av den första annuiteten för ett hyresaravalån i detta nu 3,7 procent av lånebeloppet. Annuiteten justeras årligen med en summa som motsvarar den faktiska förändringen i konsumentprisindex plus 0,7 procentenheter.

I sin nuvarande form är annuitetssystemet rätt svåröverskådligt. Eftersom annuiteten har bundits till inflationen kan ägaren inte för längre tid än ett år i sänder på förhand veta storleken på den amortering som ingår i annuiteten.

Tidigare utgjorde det också ett problem att räntan bestämdes på basis av justeringen av annuiteten och därigenom enligt inflationen.

14.2.2003 ändrades aravaförordningen följaktligen så, att räntorna på lån som beviljats 1.3.2003 och därefter är bundna till marknadsräntorna.

2. Föreslagna ändringar

2.1. Lån med fasta amorteringar

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Jäätteenmäkis regering skall en låneform med fasta amorteringar läggas upp jämsides med modellen med annuitetslån.

Enligt regeringsprogrammet skall ökningen av annuiteten begränsas så, att den inte stiger mer än inflationsnivån. Denna ändring genomförs samtidigt som låneformen med fasta amorteringar förs in i förordningen.

17 § aravalagen förslås bli ändrad så att hyresaravalån kan avbetalas antingen via annuiteter eller så att räntan och amorteringen debiteras separat. Föreskrifter om amorteringen och räntan skall alltså ges genom förordning. Paragrafändringen gör det möjligt att

jämsides med det nuvarande systemet med annuiteter inrätta ett lånesystem där amorteringarna är fasta.

I paragrafens 2 mom. föreslås slopning av möjligheten att kapitalisera den del av räntan på lånet som inte kan betalas via annuiteten. Denna ändring är av teknisk natur, eftersom kapitaliseringen av räntorna i praktiken frångicks redan år 1995 genom en ändring av aravaförordningen.

Lagens 18 § föreskriver om storleken på de aravalån som nu återindrivs genom annuiteter. Avsikten är att ett lån med fasta amorteringar skall kunna vara lika stort som ett annuitetslån, och därför föreslås paragrafens ordalydelse bli ändrad.

2.2. Tillsyn

I 36 § 2 mom. föreslås slopning av myndigheternas rätt att förrätta inspektion i hus och bostäder för vilka hyresaravalån beviljats. Denna granskningsrätt som för närvarande tillkommer myndigheterna kan anses strida mot hemfriden, som hör till de grundläggande rättigheterna.

I aravabegränsningslagens 23 § om tillsyn föreslås motsvarande ändringar beträffande tillsynen som i aravalagen.

39 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, som gäller tillsyn,

föreslås bli ändrad så att myndigheterna har rätt att övervaka att den som beviljar lånet och den som tar emot det följer samtliga bestämmelser i lagen, inte bara dem som gäller villkoren för lånet och räntestödet.

3. Propositionens verkningar

Ett aravalånesystem med fasta amorteringar gör lånet lättare att överblicka och mer transparent. I detta hänseende syftar propositionen till att öka intresset för produktion av aravelånade hyresbostäder.

4. Beredningen av ärendet

Ärendet har beretts vid miljöministeriet som tjänsteuppdrag. I samband med beredningen har Statens bostadsfond, Statskontoret, byggherreföreningen Asuntokiinteistö- ja rakennuttajayhdistys ASRA r.y. och Finlands Kommunförbund hörts.

5. Ikraftträdande

Avsikten är att lagarna skall träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa.

I enlighet med vad som ovan anförts föreläggs Riksdagen följande propositioner:

*Lagförslagen***1.****Lag****om ändring av aravalagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen av den 12 december 1993 (1189/1993) 17, 18 och 36 §, av dessa lagrum
18 § sådan den lyder i lag 698/2001 samt 36 § sådan den lyder i lag 623/1999, som följer:

17 §

Återbetalning av hyresbostadsaravalån

Ett hyresbostadsaravalån kan återindrivas som annuiteter i vilka räntan och amorteringarna ingår, eller så att räntan och amorteringen uppbärs skilt för sig. Kortfristiga ombyggnadslån återindrivs dock inte som annuiteter.

Räntan och amorteringen på ett hyresbostadsaravalån bärs upp två gånger om året. Av annuiteten betalas först räntan på lånet.

Närmare bestämmelser om räntan och amorteringarna eller annuiteterna för ett hyresbostadsaravalån, om betalningen och justeringen av dem, om nedsättning av dem av särskilda skäl samt om den fasta ränta som uppbärs innan den första annuiteten eller amorteringen aktualiseras ges genom en förordning av statsrådet.

18 §

Hyresbostadsaravalånets belopp

Andra hyresbostadsaravalån än kortfristiga ombyggnadslån kan uppgå till högst 95 procent av belåningsvärdet för det objekt för

vilket lånet beviljas, eller av de godkända ombyggnadskostnaderna. Ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende kan också utgöras av ett maximilånebelopp i euro som bestämts för hyreshuset eller bostadslägenheten, eller per kvadratmeter bostadsyta i sådana.

36 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för styrningen och tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

Denna lag träder i kraft den 20

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

2.

Lag**om ändring av 23 § aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 23 §, sådan den lyder i lag 623/1999, som följer:

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan

hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för styrningen och tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag**om ändring av 39 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
(604/2001) 39 § som följer:

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för styr-

ningen och tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

Den som beviljar lånet skall övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet är i enlighet med denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 6 juni 2003

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Jan-Erik Enestam*

1.

Lag**om ändring av aravalagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen av den 12 december 1993 (1189/1993) 17, 18 och 36 §, av dessa lagrum
18 § sådan den lyder i lag 698/2001 samt 36 § sådan den lyder i lag 623/1999, som följer:

Gällande lydelse

17 §

Hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

Alla hyresbostadsaravalån utom det kortfristiga ombyggnadslånet för hyresboende uppbärs i form av annuiteter.

I annuiteten, som uppbärs årligen i två poster, ingår räntor och amorteringar på lånet. Av annuiteten betalas först ränta på lånet. Storleken av annuiteten kan fastställas antingen så att i den alltid ingår minst hela ränteandelen eller så att annuiteten inte räcker för betalning av hela räntan, varvid återstoden av räntan läggs till lånekapitalet.

18 §

Storleken av hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

De hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter uppgår till högst 95 procent av låneobjektets lånevärde, ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende dock till högst 95 procent av de godkända kostnaderna för ombyggnaden. Ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende kan också vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett hyreshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bo-

Föreslagen lydelse

17 §

Återbetalning av hyresbostadsaravalån

*Ett hyresbostadsaravalån kan återindriv-
vas som annuiteter i vilka räntan och amor-
teringarna ingår, eller så att räntan och
amorteringen uppbärs skilt för sig. Kortfris-
tiga ombyggnadslån återindrivs dock inte
som annuiteter.*

*Räntan och amorteringen på ett hyresbo-
stadsaravalån bärs upp två gånger om året.
Av annuiteten betalas först räntan på lånet.*

*Närmare bestämmelser om räntan och
amorteringarna eller annuiteterna för ett
hyresbostadsaravalån, om betalningen och
justeringen av dem, om nedsättning av dem
av särskilda skäl samt om den fasta ränta
som uppbärs innan den första annuiteten el-
ler amorteringen aktualiseras ges genom en
förordning av statsrådet.*

18 §

Hyresbostadsaravalånets belopp

*Andra hyresbostadsaravalån än kortfris-
tiga ombyggnadslån kan uppgå till högst 95
procent av belåningsvärdet för det objekt
för vilket lånet beviljas, eller av de godkän-
da ombyggnadskostnaderna. Ett långfristigt
ombyggnadslån för hyresboende kan också
vara ett maximilån på ett visst eurobelopp
som fastställts för ett hyreshus eller en bo-
stadslägenhet eller en kvadratmeter bo-*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

stadsyta i ett hyreshus eller en bostadslägenhet.

Om räntor och amorteringar som ingår i annuiteten, betalning och justering av annuiteten, nedsättning av annuiteten av särskilda skäl samt om den fasta ränta som upp bärs på ett lån innan den första annuiteten träder i kraft stadgas närmare genom förordning.

36 §

Tillsyn

Bostadsfonden, statskontoret och kommunen har rätt att övervaka att aravalånen används för det ändamål för vilket de beviljats och också i övrigt enligt denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt lånevillkoren. De har rätt att få till påseende de handlingar som behövs vid tillsynen.

De som bemyndigats av bostadsfonden eller statskontoret samt de kommunala myndigheterna har rätt att i bostäder och bostadsbyggnader för vilka aravalån beviljats vid behov förrätta inspektion och syn för att övervaka att denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt lånevillkoren iakttas. Denna granskningsrätt gäller också räkenskapsböcker och andra handlingar som behövs. Låntagaren är skyldig att på begäran tillställa granskaren räkenskapsböckerna och övriga handlingar för granskning.

genhet.

36 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för styrningen och tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

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

2.

Lag**om ändring av 23 § aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 23 §, sådan den lyder i lag 623/1999, som följer:

Gällande lydelse

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att övervaka att denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den iakttas. Myndigheterna har rätt att få till påseende de handlingar som behövs vid tillsynen.

De som bostadsfonden eller statskontoret bemyndigat samt de kommunala myndigheterna har rätt att vid behov företa inspektioner och syneförrättningar i de hus och bostäder som är underkastade begränsningar samt hos deras ägare och företrädare för dessa för att fastställa om denna lag samt de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den har iakttagits. Granskningsrätten gäller också räkenskapsböcker och andra handlingar som behövs. Ägaren och hans företrädare är skyldiga att på begäran tillställa myndigheten eller en befullmäktigad granskare räkenskapsböckerna och övriga handlingar för granskning.

Föreslagen lydelse

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att *styra och* övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att *utan hinder av sekretessbestämmelserna* få tillgång till de handlingar som behövs för *styrningen* och tillsynen. *Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.*

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag**om ändring av 39 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
(604/2001) 39 § som följer:

Gällande lydelse

39 §

Tillsyn

Statens bostadsfond, statskontoret, kommunen och lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen samt räntestödet överensstämmer med denna lag.

Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna statens bostadsfond, statskontoret och kommunen de uppgifter som behövs för fastställande av om räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och enligt denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser samt om lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

Föreslagen lydelse

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för styrningen och tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan tillställa inspektören de erforderliga handlingarna för inspektion.

Den som beviljar lånet skall övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet är i enlighet med denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 20 .