

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om utvecklande av bostadsfinansieringen**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

Avsikten med denna proposition är att reformera bostadsfinansieringen så att även finansieringen av fritt finansierade ägarbostäder kan bli förmånlig och stabil för låntagaren. Avsikten är även att genom olika åtgärder öka efterfrågan på bostäder och bostadshandeln. Propositionen ansluter sig till regeringens ställningstagande av den 24 januari 1996 om att utveckla finansieringen av bostäder.

I propositionen föreslås att det stiftas en lag om statsborgen för ägarbostadslån. Enligt lagförslaget skall det bli möjligt att bevilja begränsad statsborgen även för privatpersoners bostadslån vilka upptagits för att bygga eller skaffa en bostad; denna borgen skall gälla direkt med stöd av denna lag. Genom detta arrangemang strävar man att minska behovet av personborgen och sänka räntenivån.

Statens ansvar föreslås gälla bostadslån som beviljats av kreditinstitut och vissa andra samfund och som uppfyller vissa villkor. Statens ansvar kan således förutom långivningen för fritt finansierade bostäder gälla räntestödslån för ägarbostäder och BSP-lån för unga som skaffar sin första bostad. I detta sammanhang föreslås också att den del av

bostadens pris som BSP-systemet förutsätter att skall bestå av besparingar minskas från 20 till 15 procent av bostadens pris.

Dessutom föreslås att man i syfte att kunna producera bostadsaktiebostäder till skäliga priser och få igång bostadshandeln samt öka bygg- och ombyggnadsverksamheten stiftar en lag om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus. Enligt propositionen skall det bli möjligt att bevilja räntestöd för byggande eller ombyggnad av bostadsaktiebolagshus. Räntestödslånet föreslås uppgå till högst 40 procent av kostnader.

I syfte att göra stödsystemen mindre komplicerade avser regeringen att ersätta aravållångivningen för ägarbostäder med det nuvarande räntestödet för ägarbostäder räknat från början av 1997. Statens bostadsfond skall ansvara för att det betalas räntestöd för alla gamla och nya räntestödslån och för de utgifter som statsborgen för bostadslånen medför redan från och med 1996.

Propositionen ansluter sig till en första tilläggsbudget för 1996 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna i propositionen avses träda i kraft så snart de har antagits och blivit stadfästa.

## I N N E H Å L L S F Ö R T E C K N I N G

	Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....	1
ALLMÄN MOTIVERING .....	4
<b>1. Nuläge</b> .....	4
1.1. Bostadsmarknaden .....	4
1.2. Bostadsfinansieringen .....	4
1.3. Finansieringen av aravalån och räntestöd .....	6
<b>2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen</b> .....	6
2.1. Statsborgen för ägarbostadslån .....	7
2.2. Räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus .....	7
2.3. BSP-systemet .....	8
2.4. Statens bostadsfond .....	8
<b>3. Propositionens verkningar</b> .....	8
3.1. Ekonomiska verkningar .....	8
3.1.1. Verkningar på den offentliga ekonomin .....	8
3.1.2. Verkningar för hushållen .....	9
3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal .....	14
<b>4. Beredningen av propositionen</b> .....	14
<b>5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll</b> .....	14
DETALJMOTIVERING .....	14
<b>1. Lagförslagen</b> .....	14
1.1. Lag om statsborgen för ägarbostadslån .....	14
1.2. Lag om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus .....	19
1.3. Lag om bostadssparpremier .....	21
1.4. Lag om räntestöd för ägarbostadslån .....	22
1.5. Lag om statens bostadsfond .....	22
<b>2. Ikraftträdande</b> .....	23
<b>3. Lagstiftningsordning</b> .....	23
LAGFÖRSLAG .....	25
<b>1. Lag om statsborgen för ägarbostadslån</b> .....	25
<b>2. Lag om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus</b> .....	28
<b>3. Lag om ändring av 5 § lagen om bostadssparpremier</b> .....	31
<b>4. Lag om ändring av 3 § lagen om räntestöd för ägarbostadslån</b> .....	31
<b>5. Lag om ändring av lagen om statens bostadsfond</b> .....	32

BILAGOR .....	34
<b>Parallelltexter</b> .....	34
3. Lag om ändring av 5 § lagen om bostadspremier .....	34
4. Lag om ändring av 3 § lagen om räntestöd för ägarbostadslån .....	35
5. Lag om ändring av lagen om statens bostadsfond .....	36
Utkast till förordning om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus .....	39

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1. Nuläge

#### 1.1. Bostadsmarknaden

Marknaden med ägarbostäder präglas av lågkonjunktur och avmattad efterfrågan. Arbetslösheten har förblivit mycket hög. Hushållen är inte beredda att skuldsätta sig ytterligare. Detta framgår speciellt av den svaga efterfrågan på ägarbostäder. Däremot har efterfrågan på hyresbostäder och bostadsrättsbostäder ökat kraftigt. Särskilt unga familjer och de som på grund av tidigare anskaffad bostad blivit överskuldsatta har visat allt större intresse för att bo på hyra eller i en bostadsrättsbostad.

Priserna på gamla bostäder har fortsättningsvis gått ner under 1995. Skillnaden i priserna mellan gamla och nya bostäder har ökat och detta har lett till att bostadsbyggandet ytterligare har minskat. Efterfrågan på ägarbostäder måste klart tillta för att bostadsproduktionen skall öka.

Trots att räntenivån tydligt har sjunkit under de senaste åren, har produktionen av fritt finansierade bostäder med undantag av egnahemsbyggande stått nästan helt stilla. Så gott som hela produktionen har bestått av bostäder byggda med statligt stöd. T.ex. år 1995 inleddes byggandet av mindre än 20 000 bostäder. Av dessa bestod 14 500 av hyresbostäder, bostadsrättsbostäder eller ägobostäder byggda med statligt stöd i form av aravån eller räntestödslån.

Enligt preliminära uppgifter för 1995 inleddes byggandet av endast cirka 1 000 fritt finansierade höghus- eller radhusbostäder.

Regeringen har i linje med sitt program satsat speciellt på social produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder samt på ombyggnadsarbeten i större omfattning. Räntestödet till långfristiga räntestödslån för byggande av hyresbostäder har höjts, den tid fyllnadsborgen för bostadsrättshuslån gäller har förlängts, och villkoren för hyresaravån har förbättrats.

Regeringen har den 19 oktober 1995 fattat ett principbeslut om de åtgärder som sysselsättningsprogrammet för Finland förutsätter. Den statsstödda bostadsproduktionen ökas, ifall efterfrågan på bostäder överstiger den disponibla bevillningsfullmakten.

I motsats till vad som är fallet med bostadsbyggandet har byggandet av industribyggnader och saneringsverksamheten tagit fart ordentligt. Reparations- och ombyggnadsarbetena började öka under 1993. I år beräknas dessa arbeten nå års 1990 toppnivå, 21 miljarder mark. I och med att byggnadsbeståndet blir äldre kommer behovet av reparationer att växa kraftigt även i fortsättningen.

Tyngdpunkten inom den ökande reparationsverksamheten har förlagts till ombyggnad av bostadsaktiebolagshus. De omfattande bidrag till reparationer som staten beviljat har speciellt medverkat till denna ökning. Enligt regeringens ovan nämnda principbeslut skall det reserveras anslag för bidrag till reparationer så att alla projekt som uppfyller kraven för bidrag kan beviljas detta bidrag.

Medborgarnas tillit till en positiv ekonomisk utveckling och till att arbetsplatserna består har en central betydelse för att bostadsmarknaden skall återhämta sig. Förutom de ekonomiskpolitiska avgöranden som redan fattats effektiviserar regeringen åtgärderna för att trygga en positiv ekonomisk utveckling och förbättra sysselsättningen.

#### 1.2. Bostadsfinansieringen

Finansmarknaden var länge mycket strängt reglerad i vårt land. Regleringen gällde bl.a. dimensionerna för penninginrättningarnas utlåning och räntebildningen. I och med att regleringen avvecklades efter medlet av 1980-talet har räntorna på bostadslån bestämts fritt på finansmarknaden, kreditgivningens omfattning är inte reglerad, och det har inte förutsatts några besparingar på förhand. Detta har bl.a. inneburit att de som skaffat bostad har fått bostadslån lättare än förut.

De bostadslån som bankerna beviljat hushållen uppgick vid slutet av 1995 till 95 miljarder mark. Av alla bostadskrediter utgjorde de av bankerna beviljade krediterna 62 procent, de av staten och kommunerna beviljade krediterna 30 procent samt de av försäkringsbolag och övriga beviljade krediterna 8 procent. Bankerna innehar alltså en

dominerande ställning i fråga om privatpersoners finansiering av bostäder, när däremot staten har beviljat lån för i huvudsak socialt byggande och ombyggnad av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. 86 procent av hushållens bostadslån 1995 hade beviljats av banker.

I Finland har det inte funnits inteckningsinstitutioner eller övriga finansinstitut som specialiserat sig på finansieringen av bostäder i sådan omfattning som i ett flertal andra europeiska länder. Kommunernas Bostadskredit Ab och Finlands Hypoteksförening har stått för en ganska liten del av hela bostadsfinansieringen. Kommunernas Bostadskredit Ab har främst beviljat räntestödslån för kommunernas hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. Bolagets inträde på finansmarknaden har inneburit att konkurrensen ökat och att räntemarginalerna för räntestödslånen samtidigt har krympt.

De instabila räntorna och korta lånetiderna har allmänt ansetts vara ett problem förbundet med att vårt system för finansiering av bostäder är så bankcentrerat. Det har förekommit en betydande skillnad mellan bankernas kostnader för att anskaffa medel och det pris som bankerna uppstår för sina bostadskrediter. Detta beror delvis på bankernas betungande kostnadsstruktur.

De av bankerna beviljade bostadslånen har således varit förhållandevis kortfristiga. Trots att lånetiderna för nya lån under de senaste åren har förlängts till 10 — 15 år för närvarande, är lånetiderna i genomsnitt kortare än i de flesta andra europeiska länder. De korta lånetiderna har medfört att hushållens kostnader för att sköta skulderna har varit oändamålsenligt höga just då, när hushållens konsumtion även annars är som störst och inkomstnivån som lägst.

I fråga om nya bostadslån används som referensräntor numera så gott som uteslutande bankernas egna primeräntor eller heliborräntan för 3 — 12 månader. Bankernas kortfristiga medelanskaffningar har utgjort orsaken till de rörliga räntorna. Räntevariationerna överför lätt ränterisken från banken till låntagaren, ty då räntenivån stiger, har bankerna strävat att höja även de räntor som uppstår på bostadslån. Å andra sidan uppstår bankerna ofta en mindre räntemarginal på lån med rörlig ränta än på lån med fast ränta. För att förändringarna i räntorna inte skall påverka storleken på låntagarnas kostnader för att sköta sin skuld kan lånebevil-

jaren och låntagaren avtala om att låntagaren betalar sitt lån i jämnstora rater. En förändring i räntan inverkar härvid inte på det sammanlagda beloppet i raten med amortering och ränta, utan då räntorna stiger, förlängs lånetiden, och då de sjunker, förkortas lånetiden.

Tillgången på bostadslån har under de senaste åren ånyo blivit ett problem, när kreditinstituten som en följd av den ekonomiska lågkonjunkturen har skärpt sina krav på säkerhet. Enligt finansinspektionens anvisningar kan kreditinstituten räkna lån där bostaden står som säkerhet till en lägre riskgrupp i sina beräkningar av solvensen endast då lånets belopp utgör högst 70 procent av säkerhetens reella värde.

I praktiken har detta inneburit att bostadsköparen inte längre har kunnat få lån för hela köpesumman genom att endast ställa den bostad han köper som säkerhet. Speciellt den som köper sin första bostad har varit tvungen att antingen spara en del av köpesumman på förhand eller så har han varit tvungen att utöver bostaden förse banken med andra säkerheter. När andra reella säkerheter inte har funnits att tillgå har bostadsköparna ofta blivit tvungna att förlita sig på personborgen ställd av släktingar eller bekanta.

Ett problem inom det nuvarande systemet för finansiering av bostäder är att det inte gör det möjligt att fördela riskerna på så sätt att låntagarens självfinansieringsandel kunde minskas utan att den risk som lånet innebär växer sig för stor för lånebeviljaren.

Den allmänna räntenivån har under senaste år sjunkit med 2 — 3 procentenheter. Trots att räntenivån har sjunkit är realräntorna fortsättningsvis höga. Förutom rädslan för arbetslöshet och de ovan relaterade problemen inom bostadsfinansieringen har även detta försvagat efterfrågan på ägarbostäder.

De lån som bankerna beviljat för nya bostadslån uppgick när de var som störst år 1988 till 44 miljarder mark. 1994 lyftes nya bostadslån till cirka 30 miljarder mark, av dessa utgjorde cirka 20 miljarder mark lån som bankerna beviljat hushållen. 1995 uppgick de av bankerna beviljade nya bostadslånen till endast 18,6 miljarder mark.

Regeringen strävar med denna proposition att utveckla systemet med bostadsfinansiering samt ytterligare främja en sänkning av räntenivån.

### 1.3. Finansieringen av aravalån och räntestöd

Från och med 1990 har aravalånen finansierats genom statens bostadsfond, som står utanför statsbudgeten. Statens bostadsfond verkar utanför statsbudgeten men som en del av statens kassahushållning. Enligt lagen om statens bostadsfond (1144/89) får fonden sina medel från amorteringarna och räntorna på lån som beviljats av fondens medel, som överföring från statsbudgeten samt genom upplåning och värdepapperisering. Syftet med en överföring har varit att ersätta fonden för det stöd som föranleds av att räntorna på aravalån, beviljade av fondens medel, varit låga. Fondens kassamedel placeras som en del av statens kassa och fonden har enligt gällande bestämmelser ingen möjlighet att få disponera de medel som inflyter i form av intäkter på samlingskontot i statens centralbokföring.

I samband med att bostadsfonden bildades frångick man vid aravalångivningen de primärlån, som beviljades av bankerna, på grund av de problem som uppstått med att få finansiering. 1990 infördes först ett system med enhetslån för aravahyresbostäder. Då primärlånen slopades, steg maximibeloppet för aravalån från 60 procent till 95 procent av anskaffningsvärdet. Ett år senare övergick man till enhetslån även i fråga om aravalångivningen för ägarbostäder, lånets maximibelopp var 80 procent av anskaffningsvärdet.

För att minska statens skuldsättning flyttades tyngdpunkten under åren 1994 och 1995 från aravalån till räntestödslån. Parallellt med aravalånen tog man 1994 vid långivningen för hyresbostäder och ett år senare vid långivningen för ägarbostäder och bostadsrättshus i bruk alternativa räntestödssystem. De medel som behövs för att betala räntestöd har anvisats ur statsbudgeten. Räntestödslånen för byggande av hyresbostäder och bostadsrättshus har statens fyllnadsborgen. Med stöd av fyllnadsborgen svarar staten i situationer då låntagaren är insolvent för de slutliga förlusterna i form av räntestödslånets kapital och ränta.

Tyngdpunkten i långivningen har i statsbudgeten för 1996 flyttats tillbaka på aravalånen. Antalet bostäder producerade med statsstöd detta år har beräknats till 15 000, varav cirka 8 000 är aravabostäder och cirka 7 000 bostäder med räntestödslån. Dessutom

uppskattas antalet bostäder som byggs om med hjälp av arava- och räntestödslån till ungefär 18 500, av vilka cirka 15 000 är aravabostäder. Under 1996 utnyttjas fullmakten för godkännande av aravalån för ägarbostäder till ett belopp om cirka en miljon mark för att byggande, ombyggnad och anskaffning av 4 700 ägarbostäder.

1996 får bostadsfonden disponera en ny fullmakt att bevilja aravalån upp till högst 4 715 miljoner mark och en ny fullmakt att godkänna räntestödslån för högst 3 170 miljoner mark. Bostadsfondens utgifter under 1996 har beräknats till 6 500 miljoner mark, varav cirka 4 170 miljoner mark täcks med intäkterna från räntorna och amorteringarna på aravalån. I statsbudgeten för 1996 har reserverats 575 miljoner mark i räntestöd för aravalån.

Av statsfinansiella skäl har det sedan 1994 inte anvisats anslag i statsbudgeten för betalning av ränteförlusten på grund av de låga räntorna på aravalån. Skillnaden har täckts med medel från fondens kapital.

Från och med 1995 har aravafinansieringen inte heller ökat statens skuldsättning. I fondens externa anskaffning av medel infördes i fjol en ny modell för värdepapperisering, där säkerheten för anskaffningen av medel utgörs av de fordringar på aravalån, som fonden själv innehar samt säkerheterna för dem. Staten ansvarar inte för medel anskaffade på detta sätt och de kan således inte räknas in i statsskulden. 1995 värdepapperiserades gamla aravalån till ett värde av cirka 1,6 miljarder mark.

I fjol täckte värdepapperiseringen tillika med de inkomster fonden erhöll från amorteringar och räntor på aravalån helt fondens kreditgivning och övriga utgifter. I budgeten för 1996 har man beslutat fortsätta värdepapperiseringen, så att fondens medelanskaffning inte heller detta år skall öka statens upplåning. Under 1996 får bostadsfonden värdepapperisera aravalån till högst 2 030 miljoner mark sammanlagt. Dessutom har bostadsfonden berett sig på värdepapperisering även under kommande år.

## 2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Statsrådets kansli utsåg den 20 oktober 1995 konsultative tjänstemannen Risto Ranki från handels- och industriministeriet att utreda möjligheterna att utveckla bostadsfinan-

sieringen. Uppdraget bestod i att utreda med vilka medel man kan upphjälpa bostadsbyggandet och finansieringen vid byte av bostad och på så sätt öka efterfrågan på bostäder. Dessutom fick utredningsmannen som uppgift att utreda på vilket sätt finansieringen av den sociala bostadsproduktionen och annat stöd i anslutning till denna kan genomföras så att den inte ökar statens skuldsättning.

Utredningsmannen avgav sin rapport den 8 januari 1996. Regeringen fattade den 24 januari 1996 på basis av rapporten beslut om ett ställningstagande om att utveckla bostadsfinansieringen.

Denna regeringsproposition grundar sig på sagda ställningstagande från regeringens sida, kompletterad med justeringar till vissa delar. Avsikten med åtgärderna, som genomförs i brådskande ordning, är att skapa förutsättningar för en återhämtning i fråga om efterfrågan på bostäder och bostadsbyggandet och att den vägen förbättra sysselsättningen. Regeringen föreslår inte några nya bestämmelser om att bilda s.k. godkända bostadsbanker. Kreditinstituten får avgöra om en vidareutveckling av ärendet. Däremot ges lån med statsstöd och -borgen speciell status i kreditinstitutens och andra lånebeviljares verksamhet. Vid ärendets beredning har man börjat kalla dessa lån för godkända bostadslån.

Karakteristiskt för de godkända bostadslånen är att de kan särskiljas och följas upp separat från lånebeviljarens andra lån på samma sätt som BSP- och studielånen. Till lånen har fogats en i lag preciserad statsborgen och i vissa fall även räntestöd. Lånebeviljarens skyldighet att bedöma låntagarens kreditvärdighet och betalningsförmåga när lånet beviljas har poängterats ytterligare. Lånebeviljaren är även skyldig att uppbevara dokumenten i anslutning till bedömningen av låntagarens solvens till dess att lånet är återbetalt. Den centrala målsättningen är att det inte skall behövas personborgen för att erhålla detta slags kredit. Systemet med godkända bostadslån är förknippat med offentlig tillsyn, och därmed ökar allmänhetens förtroende för bostadsfinansieringen.

Den självfinansieringsandel som BSP-systemet förutsätter minskar från nuvarande 20 procent till 15 procent av bostadens pris, och även för BSP-lånen kan ovan nämnda statsborgen beviljas.

För att de stödssystem som står till privatpersoners disposition skall bli redigare, er-

sätter räntestödet för ägarbostadslån ägarbostadsaravalånen från den 1 januari 1997. Villkoren för räntestödslån förblir de nuvarande.

I den första tilläggsbudgeten för innevarande år tar man i bruk räntestödslån avsedda för byggande eller ombyggnad av bostadsaktiebolagshus i avsikt att stimulera bostadsbyggandet.

Enligt regeringens ställningstagande ändras villkoren för aravalån och räntestödslån för sociala hyresbostäder och bostadsrättsbostäder av konjunkturskäl inte under åren 1996 och 1997 från vad de är för närvarande. Bostadsfonden svarar för att räntestöden betalas ut såväl för gamla som för nya räntestödslån samt för statsborgen i anslutning till bostadslån räknat från den 1 april 1996.

Avsikten med propositionen är förutom ovan nämnda mål att lånetiderna för bostadslån genom dessa nya arrangemang skall kunna förlängas och räntorna sänkas.

## 2.1. Statsborgen för ägarbostadslån

I regeringens proposition föreslås att det stiftas en ny lag om statsborgen för ägarbostadslån. För att minska personborgen breddas genom denna lag statens begränsade ansvar att omfatta även bostadslån för fritt finansierade ägarbostäder samt ägarbostadslån och BSP-bostäder producerade med räntestöd.

Den del av bostadslånet som statsborgen gäller får uppgå till högst 85 procent av bostadens anskaffningspris. Statsborgen kan täcka högst 20 procent av det lånekapital, de räntor och dröjsmålsräntor som vid ifrågasvarande tidpunkt återstår. Taket för det belopp till vilket staten kan ansvara när lånen avser en och samma bostad skall alltid vara högst 150 000 mark. Hos låntagaren upp bärs en årlig avgift för statsborgen, avgiften skall motsvara den uppskattade risken.

Statsborgen kan, om förutsättningarna uppfylls, gälla även retroaktivt för bostadslån som lyfts efter den 1 januari 1996, om bostaden har anskaffats efter detta datum.

## 2.2. Räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

I regeringens proposition föreslås att det även stiftas en lag om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus i syfte att öka byggandet av bostadsaktiebostäder till skäliga priser och liva upp bostadshandeln. Det rän-

testödslån som kan beviljas bostadsaktiebolag får uppgå till högst 40 procent av kostnaderna för objektet, vilket sänker bostädernas försäljningspris med motsvarande belopp. Räntestödet kan betalas för högst 15 år. Räntestödets storlek fastställs separat genom beslut av statsrådet. Avsikten är att bestämma räntestödet så att det ligger i samma storleksklass som den förmån bostadens ägare har av rätten att göra ränteavdrag i beskattningen. Statens bostadsfond godkänner de objekt som omfattas av räntestödslången.

### 2.3. BSP-systemet

I propositionen föreslås att lagen om bostadssparpremier ändras så att den förhandssparade andelen för den som ingått ett BSP-avtal och skaffar sin första bostad minskas från nuvarande 20 procent till 15 procent av bostadens köpesumma eller anskaffningspris. För att främja bostadshandeln kan andelen egen finansiering minskas även i avtal om bostadssparande som ingåtts innan lagen trädde i kraft. Statsborgen kommer även att omfatta BSP-räntestödslån.

### 2.4. Statens bostadsfond

I propositionen föreslås att lagen om statens bostadsfond ändras så att det blir möjligt att räknat från år 1996 ur bostadsfonden betala räntestödet för alla gamla och nya räntestödslån samt gottgörelse som föranleds av statens ansvar i anslutning till bostadslån i enlighet med förslaget till tilläggsbudget. För att fonden skall gå i land med alla förpliktelser som den åläggs måste den ha tillräckliga fullmakter att anskaffa medel så att likviditeten kan tryggas. Avsikten är att medel i huvudsak anskaffas genom värdepapperisering.

Emedan förfaringssättet med värdepapperisering är jämförelsevis otympligt och de engångskostnader det medför är en aning större än vid emittering av obligationslån, är det inte ändamålsenligt att fonden skaffar sina medel genom värdepapperisering i flera omgångar under året. På grund av att anslagsöverföringen från budgeten till fonden har fallit bort och på grund av värdepapperiseringen blir man för att trygga likviditeten tvungen att på en gång skaffa de medel som behövs för flera månaders utbetalningar. Fonden tvingas svara för räntor som medel-

sanskaffningen föranlett räknat från den dag då medlen lyfts. Därför föreslås det att man skall börja betala ränta på medlen på samlingskontot i statens centralbokföring.

## 3. Propositionens verkningar

### 3.1. Ekonomiska verkningar

#### 3.1.1. Verkningar på den offentliga ekonomin

Den begränsade statsborgen som ansluter sig till ägarbostadslånen och de nya räntestödslånen som beviljas bostadsaktiebolagshus förväntas sätta fart på bostadshandeln samt öka byggandet och ombyggnaden av bostäder. Detta främjar å sin sida en återhämtning på hemmamarknaden och speciellt en förbättring av den svåra sysselsättningssituationen inom byggbranschen.

I propositionen till den första tilläggsbudgeten för 1996 föreslås att statsborgen för övriga lån än sådana som omfattas av fullmakten för godkännande av räntestödslån får uppgå till ett belopp om högst 1,5 miljarder mark. Denna borgensfullmakt beräknas gälla cirka 40 000 bostadsköp. Dessutom beräknas statsborgen omfatta ungefär 2 000 ägarbostäder byggda med räntestödslån. För dessa bostäder ges lån med stöd av lagen om räntestödslån för ägarbostäder.

I tilläggsbudgetpropositionen föreslås att fullmakten för att godkänna räntestödslån skall höjas med 400 miljoner mark för räntestödslån som beviljas för nya bostadsaktiebolagshus. Det uppskattas att den ökade fullmakten för att godkänna räntestödslån leder till att byggnadsarbetena på cirka 2 000 bostäder påbörjas och att omfattande reparationer utförs i cirka 300 bostäder. De direkta och indirekta verkningarna på sysselsättningen beräknas till 4 100 årsverken.

I tilläggsbudgetpropositionen föreslås att räntestöden för bostadslån år 1996 sammanlagt cirka 780 miljoner mark, överförs från statsbudgeten till att betalas av bostadsfondens medel. Beloppet för de räntestöd som 1997 skall täckas av fondens medel beräknas bli en dryg miljard; i beloppet har inte beaktats den nyproduktion som under 1997 erhållit räntestödslån. Beloppet för räntestöd som i fortsättningen skall betalas av fondens medel är årligen beroende av målsättningen för den bostadsproduktion som skall erhålla räntestöd i anslutning till statsbudgeten samt

målen för ombyggnad och anskaffning av bostäder.

I fråga om statens ansvar i anslutning till bostadslån kan det eventuellt vid gottgörelse vara svårt att uppskatta beloppet, men avsikten är att fastställa ett maximibelopp för ägarbostadslån med statsborgen i budgeten. Risker för att behöva betala det man ställt borgen för är i allmänhet mindre, ju bättre faktorerna på bostadsmarknaden och låntagarnas solvens har beaktats då lånen beviljas. Meningen är att då lånen beviljas och godkänns som räntestödslån fästa särskild uppmärksamhet på faktorer som minimerar riskerna.

Ifall bostadsfonden inte anvisas anslag i statsbudgeten, vare sig för täckning av underskottet i aravaräntorna eller för utgifterna för räntestödet, kommer fondens medel att ta slut inom kort, och åtagandena i anslutning till redan beviljade lån måste fullgöras över statsbudgeten. För att trygga fondens likviditet måste fondens anskaffning av medel under de närmaste åren utökas genom värdepapperisering. Med arava- och räntestödslån av nuvarande omfattning beräknas det att man år 2010 hamnar i en situation då man måste skaffa medel till fonden genom en betydligt ökad värdepapperisering, genom upplåning på marknaden eller genom att överföra medel i statsbudgeten.

Minskningen av bostadssparpremiestystemets självfinansieringsandel ökar statens utgifter, eftersom storleken på räntestödslån i genomsnitt stiger från 231 000 mark till ungefär 245 000 mark. 1996 ökar utgifterna med knappt 3 miljoner mark och 1997 med 6 miljoner mark. Under senare år beräknas räntestödsutgifterna i medeltal bli cirka 5 procent högre jämfört med nuvarande nivå.

### 3.1.2. Verkningsför hushållen

De föreslagna lagarna förväntas inverka på hushållens ställning vid bostadsanskaffning. Avsikten med förslagen har varit att inverka även på boendekostnaderna under boendetiden för dem som har skaffat sig ägarbostad.

Genom att föreslå en begränsad statsborgen för ägarbostadslån har man strävat till att det inte skall behövas personborgen, om låntagaren kan investera minst 15 procent eget kapital i bostadens anskaffningspris. Eftersom statens borgensansvar för ett ägarbostadslån har begränsats till högst 20 procent av lånekapital, räntor och dröjsmålsränta och

för lånekapitalets vidkommande till högst 150 000 mark per bostad, kan det hända att inverkan av borgen på lånebeviljarnas räntemarginaler blir ganska obetydlig på en marknad där det redan förekommer konkurrens. Räntemarginalerna varierar dock redan nu förutom i de olika lånebeviljarnas krediter även mellan kunderna utgående från kundförhållandet. Den begränsade statsborgen som föreslås beträffande ägarbostadslån kan således ha större betydelse än vad som ovan relaterats för att man skall få lån eller när man avtalar om lånevillkoren.

Avsikten med den föreslagna ändringen av lagen om bostadssparpremier är att underlätta situationen i fråga om den självfinansierade andelen för unga som skaffar sin första bostad. En minskning av den i systemet med bostadssparpremier förutsatta självfinansierade delen från 20 procent till 15 procent innebär att tiden för sparandet blir kortare, om depositionerna är desamma som förut. Till exempel förkortas tiden för att spara till en bostad på 60 kvadratmeter, vars anskaffningspris är 4 800 mk/m<sup>2</sup> och depositionen per kvartal 6 000 mark i genomsnitt från 2,5 år till 2 år. När lånetiden är 15 år och låneräntan 6,5 procent, blir låntagarens ränteutgifter under det första året med beaktande av räntestödet 14,38 mk/m<sup>2</sup>, dvs. 0,83 mk/m<sup>2</sup> mer, jämfört med att den egna finansieringen skulle förbli oförändrad.

Syftet med den lag som föreslås om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus är att sänka köpesummorna på bostadsaktier och överföra en större andel av kostnaderna för byggande av bostadsaktiebolagshus att betalas av aktieägarna i vederlaget under boendetiden. Förslaget avser även att sänka de kostnader som föranleds av ombyggnadsarbeten under boendetiden genom att skapa en förmånlig finansieringsform för reparationer i bostadsaktiebolagshus. Ett räntestöd som motsvarar rätten att i beskattningen avdra räntorna på dessa lån under 15 års tid från det att den första låneposten har lyfts sänker boendekostnaderna. Detta torde även medverka till att aktieägaren, för att få detta stöd som motsvarar rätten till avdrag för räntor i beskattningen, inte har behov av att betala bort sin lägenhetsbestämda andel. Räntestödet kan således ha fortsatt inverkan på utgifterna för dem som vid respektive tidpunkt bor i huset som bolaget äger.

De föreslagna lagarnas inverkan på den bostadsbehövandes förvärv av bostad samt

hans utgifter under boendetiden har även räknats ut utgående från en kostnadsnivå som ligger litet högre än den som tillämpats i statens bostadsfonds lånep Praxis på senare tid. Härvid har man räknat kostnaderna på olika nivåer förhöjda med 1 000 mark per kvadratmeter till en kostnadsnivå som numera motsvarar en rätt hög kvalitet. I beräkningarna har låneräntan hållits konstant och förväntats vara 5,5 procent årligen, lånetiden är antingen 15, 20 eller 30 år, tomten är antingen hyrd eller egen. Kostnaderna för skötseln av lånet är konstanta och rätt höga i jämförelse med den allmänna nivån för dylika kostnader och har räknats utgående från en nivå om 14,70 mk per kvadratmeter och månad. I beräkningarna beaktas en inflation på 2 procent. Tomtens anskaffningspris anges enligt nivån inom huvudstadsregionen, dvs. 1 300 mark per kvadratmeter, och anslutningskostnaderna 200 mark per kvadratmeter. Tomtens årshyra är 4 % av anskaffningspriset och anslutningskostnaderna. Räntestödet utgör 28 % av den årliga räntan. Låneamorteringens och räntans sammanlagda belopp har beräknats som annuiteter. Vederlagen har antagits bli fördelade enligt bostadens antal kvadratmeter.

## Beräkningar:

**Fall 1: Bostadsaktiebolaget finansierar byggandet av ett hus som skall bli dess egendom till 40 % med det föreslagna nya räntestödslånet och de blivande aktieägarna betalar resten av anskaffningskostnaderna, dvs. 60 %, som även utgör aktiens köpesumma och aktieägarens eget kapital. Aktieägaren har inte några andra boendekostnader än vederlaget.**

### 1. Lånetiden 15 år.

#### 1.1. Hyrestomt:

- 1.1.1. Byggekostnaderna är 7 000 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 7 252 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 351 mark per kvadratmeter.

Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 217 550 mark och för en bostad på 80 kvadratmeter 348 080 mark. Vederlaget per månad per kvadratmeter är 39,20 mark under det första året och 44,80 mark under det tionde året samt 48,70 mark under det femtonde året.

- 1.1.2. Byggekostnaderna är 8 000 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 8 252 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 951 mark per kvadratmeter. Köpepriset för aktier för en bostad på 50 kvadratmeter är 247 550 mark och för en bostad på 80 kvadratmeter 396 080 mark. Vederlaget per månad per kvadratmeter är 42 mark under det första året och 47,90 mark under det tionde året samt 52 mark under det femtonde året.

- 1.1.3. Byggekostnaderna är 9 000 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 9 252 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 5 551 mark per kvadratmeter. Köpepriset för aktier för en bostad på 50 kvadratmeter är 277 550 mark och för en bostad på 80 kvadratmeter 444 080 mark. Vederlaget per månad per kvadratmeter är 44,80 mark under det första året och 50,90 mark under det tionde året samt 55,20 mark under det femtonde året.

#### 1.2. Egen tomt:

- 1.2.1. Byggekostnaderna är 7 000 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 8 500 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 5 100 mark per kvadratmeter. Köpepriset för aktier för en bostad på 50 kvadratmeter är 255 000 mark och för en bostad på 80 kvadratmeter 408 000 mark. Vederlaget per månad per kvadratmeter är 38,40 mark under det första året och 43,50 mark under det tionde året samt 47,10 mark under det femtonde året.

- 1.2.2. Byggekostnaderna är 8 000 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 9 500 mark per kvadratmeter.*

*mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 5 700 mark per kvadratmeter. Köpepriset för aktier för en bostad på 50 kvadratmeter är 285 000 mark och för en bostad på 80 kvadratmeter 456 000 mark. Vederlaget per månad per kvadratmeter är 41,20 mark under det första året och 46,50 mark under det tionde året samt 50,30 mark under det femtonde året.

*1.2.3. Byggekostnaderna är 9 000 mark per kvadratmeter.*

*Husets anskaffningsvärde är 10 500 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 6 300 mark per kvadratmeter. Köpepriset för aktier för en bostad på 50 kvadratmeter är 315 000 mark och för en bostad på 80 kvadratmeter 504 000 mark. Vederlaget per månad per kvadratmeter är 43,90 mark under det första året och 49,60 mark under det tionde året samt 53,60 mark under det femtonde året.

## **2. Lånetiden 20 år**

Byggekostnaderna, husets anskaffningsvärde och aktiernas pris per kvadratmeter och köpeprisen för bostäderna är desamma som ovan. Vederlaget per kvadratmeter per månad ändras på grund av den längre lånetiden på följande sätt:

### **2.1. Hyrestomt:**

*2.1.1. I beräkningen 1.1.1.:*

Vederlaget är 35,40 mark under det första året och 40,40 mark under det tionde året, 43,70 mark under det femtonde året samt 47,80 mark under det tjugonde året.

*2.1.2. I beräkningen 1.1.2.:*

Vederlaget är 37,70 mark under det första året och 42,80 mark under det tionde året, 46,30 mark under det femtonde året samt 50,60 mark under det tjugonde året.

*2.1.3. I beräkningen 1.1.3.:*

Vederlaget är 39,90 mark under det första året och 45,20 mark under det tionde året, 48,80 mark under det femtonde året samt

53,40 mark under det tjugonde året.

### **2.2. Egen tomt:**

*2.2.1. I beräkningen 1.2.1.:*

Vederlaget är 33,90 mark under det första året och 38,20 mark under det tionde året, 41,20 mark under det femtonde året samt 45,00 mark under det tjugonde året.

*2.2.2. I beräkningen 1.2.2.:*

Vederlaget är 36,20 mark under det första året och 40,60 mark under det tionde året, 43,70 mark under det femtonde året samt 47,70 mark under det tjugonde året.

*2.2.3. I beräkningen 1.2.3.:*

Vederlaget är 38,40 mark under det första året och 43,10 mark under det tionde året, 46,30 mark under det femtonde året samt 50,50 mark under det tjugonde året.

## **3. Lånetiden 30 år**

Byggekostnaderna, husets anskaffningsvärde och aktiernas pris per kvadratmeter och köpeprisen för bostäderna är desamma som ovan. Vederlaget per kvadratmeter per månad ändras på grund av den längre lånetiden på följande sätt:

### **3.1. Hyrestomt:**

*3.1.1. I beräkningen 1.1.1.:*

Vederlaget är 31,90 mark under det första året och 36,20 mark under det tionde året, 39,00 mark under det femtonde året och 44,30 mark under det tjugonde året samt 50,40 mark under det trettionde året.

*3.1.2. I beräkningen 1.1.2.:*

Vederlaget är 33,60 mark under det första året och 38,00 mark under det tionde året, 40,90 mark under det femtonde året och 46,60 mark under det tjugonde året samt 52,60 mark under det trettionde året.

### 3.1.3. I beräkningen 1.1.3.:

Vederlaget är 35,40 mark under det första året och 39,90 mark under det tionde året, 42,80 mark under det femtonde året och 48,80 mark under det tjugonde året samt 54,90 mark under det trettionde året.

## 3.2. Egen tomt:

### 3.2.1. I beräkningen 1.2.1.:

Vederlaget är 29,80 mark under det första året och 33,30 mark under det tionde året, 35,70 mark under det femtonde året och 40,80 mark under det tjugonde året samt 45,50 mark under det trettionde året.

### 3.2.2. I beräkningen 1.2.2.:

Vederlaget är 31,50 mark under det första året och 35,20 mark under det tionde året, 37,60 mark under det femtonde året och 43,10 mark under det tjugonde året samt 47,80 mark under det trettionde året.

### 3.2.3. I beräkningen 1.2.3.:

Vederlaget är 33,30 mark under det första året och 37,00 mark under det tionde året, 39,50 mark under det femtonde året och 45,40 mark under det tjugonde året samt 50,10 mark under det trettionde året.

**Fall 2: Bostadsaktiebolaget finansierar byggandet av ett hus som skall bli dess egendom till 40 % med det föreslagna nya räntestödslånet och de blivande aktieägarna betalar resten av anskaffningskostnaderna, dvs. 60 %, som även utgör aktiens köpesumma. Aktieägarens eget kapital utgör endast 15 % av anskaffningspriset och 45 % utgörs av hans personliga lån. Räntan på aktieägarens lån beräknas vara 6,75 % per år. Räntorna och amorteringarna på lånet betalas i lika stora rater. Aktieägarens boendekostnader bildas av vederlaget och de personliga låneutgifterna. I beräkningarna har beaktats det räntestöd som tillfaller bostadsaktiebolaget och aktieägarens rätt till skatteavdrag för sina ränteutgifter.**

## 1. Lånetiden 15 år för bostadsaktiebolaget och aktieägaren

## Huvudstadsregionen:

Tomtens anskaffningsvärde förmodas vara 1 300 mark per kvadratmeter och anslutningskostnaderna 200 mark per kvadratmeter.

## 1.1. Hyrestomt:

### 1.1.1. Byggekostnaderna är 7 000 mark per kvadratmeter.

*Husets anskaffningsvärde är 7 252 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 351 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 088 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 217 550 mark, varav egna medel 54 400 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 348 080 mark, varav egna medel 87 040 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 62,90 mark under det första året och 71,20 mark under det tionde året samt 77,40 mark under det femtonde året.

### 1.1.2. Byggekostnaderna är 8 000 mark per kvadratmeter.

*Husets anskaffningsvärde är 8 252 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 951 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 238 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 247 550 mark, varav egna medel 61 900 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 396 080 mark, varav egna medel 99 040 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 68,90 mark under det första året och 77,90 mark under det tionde året samt 84,60 mark under det femtonde året.

## 2.1. Egen tomt:

### 2.1.1. Byggekostnaderna är 7 000 mark per kvadratmeter.

*Husets anskaffningsvärde är 8 500 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 5 100 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 275 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 255 000 mark, varav egna medel 63 750 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 408 000 mark, varav egna medel 102 000 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 66,10 mark under det första året och 74,30 mark under det tionde året samt 80,70 mark under det femtonde året.

*2.1.2. Byggekostnaderna är 8 000 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 9 500 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 5 700 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 425 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 285 000 mark, varav egna medel 71 250 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 456 000 mark, varav egna medel 114 000 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 72,20 mark under det första året och 81,00 mark under det tionde året samt 87,90 mark under det femtonde året.

## Det övriga landet:

Tomtens anskaffningsvärde förmodas vara 570 mark per kvadratmeter och anslutningskostnaderna 200 mark per kvadratmeter.

### 1.1. Hyrestomt:

*1.1.1. Byggekostnaderna är 6 100 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 6 323 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 3 794 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 949 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 189 700 mark, varav egna medel 47 450 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 303 520 mark, varav egna medel 75 920 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 54,80 mark under det

första året och 62,10 mark under det tionde året samt 67,50 mark under det femtonde året.

*1.1.2. Byggekostnaderna är 7 100 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 7 323 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 394 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 099 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 219 700 mark, varav egna medel 54 950 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 351 520 mark, varav egna medel 87 920 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 60,90 mark under det första året och 68,70 mark under det tionde året samt 74,70 mark under det femtonde året.

### 2.1. Egen tomt:

*2.1.1. Byggekostnaderna är 6 100 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 6 870 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 122 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 031 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 206 100 mark, varav egna medel 51 520 mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 329 760 mark, varav egna medel 82 440 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 56,30 mark under det första året och 63,50 mark under det tionde året samt 69,00 mark under det femtonde året.

*2.1.2. Byggekostnaderna är 7 100 mark per kvadratmeter.  
Husets anskaffningsvärde är 7 870 mark per kvadratmeter.*

Aktiens pris är 4 722 mark per kvadratmeter, varav aktieägarens egna medel utgör 1 181 mark per kvadratmeter. Aktiernas köpesumma för en bostad på 50 kvadratmeter är 236 100 mark, varav egna medel 59 025

mark, och för en bostad på 80 kvadratmeter 377 760 mark, varav egna medel 94 440 mark. Boendekostnaderna (vederlaget + utgifterna för skötseln av lånet) per kvadratmeter per månad är 62,30 mark under det första året och 70,10 mark under det tionde året samt 76,20 mark under det femtonde året.

### 3.2. Verknningar i fråga om organisation och personal

I regeringens proposition föreslås att budgeteringen ändras redan från 1996 så att i stället för statsbudgeten skall alla gamla och nya räntestöd inom bostadsväsendet samt av statens ansvar föranledda gottgörelser betalas av statens bostadsfonds medel. Avsikten är att från 1997 avveckla ägarbostadsaravålgångningen och övergå till enbart den redan befintliga räntestödslångivningen i fråga om statsstödda bostadslån.

Dessa ändringar inverkar inte på antalet uppgifter vid statens bostadsfond eller statskontoret. Däremot inverkar de föreslagna nya lagarna om statsborgen för ägarbostadslån och räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus på bostadsfondens långivning och på uppgifterna i anslutning till tillsynen över den. Speciellt uppgifterna i samband med övervakningen av de nya formerna för statsborgen kräver extra resurser vid bostadsfonden. I propositionen om den första tilläggsbudgeten för 1996 föreslås anslag för avlöande av tre arbetstagare för viss tid. I och med att ägarbostadsaravålnen faller bort medför detta att uppgifterna vid statskontoret minskar så pass mycket att de nya uppgifterna kan skötas av den nuvarande personalen.

Den föreslagna ändringen att ägarbostadsaravålnen skall ersättas med långivning i form av räntestödslån inverkar i praktiken inte på kommunens uppgifter, eftersom förfaringssättet vid långivning med räntestödslån i stort sett är likt sättet för långivningen

med aravåln. Dessutom är största delen av ägarbostadslånen redan nu finansierade med statsstöd av räntestödslån.

## 4. Beredningen av proposition

Statsrådets kansli utsåg den 20 oktober 1995 konsultative tjänstemannen Risto Ranki till utredningsman med uppgift att reda ut möjligheterna till att utveckla bostadsfinansieringen.

Utgående från förslagen i utredningsmannens rapport om bostadsfinansieringen (Statsrådets kanslis publikationsserie 1996/1) samt en fortsatt beredning baserad på rapporten beslöt regeringen i sin aftonskola den 24 januari 1996 om ett ställningstagande om att utveckla bostadsfinansieringen.

Regeringens proposition baserar sig på detta ställningstagande, kompletterat med vissa preciseringar. Propositionen utgör också en del av den proposition om en första tilläggsbudget för år 1996 som avläts den 26 februari 1996 i syfte att stödja speciellt åtgärder som förbättrar sysselsättningen.

Regeringens proposition har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet i samarbete med statens bostadsfond och statskontoret. Vid beredningen har finansministeriet, Finlands Kommunförbund, Byggnadindustrins Centralförbund och Bankföreningen i Finland hörts.

## 5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Propositionen ansluter sig till propositionen om en första tilläggsbudget för 1996 och avses bli behandlad i samband med den.

## DETALJMOTIVERING

### 1. Lagförslagen

#### 1.1. Lag om statsborgen för ägarbostadslån

1 §. *Tillämpningsområde.* Paragrafen innehåller en definition av lagens allmänna

tillämpningsområde. I 1 mom. definieras vilka sammanslutningar som beviljar sådana bostadslån som lagen gäller. Avsikten är att staten skall svara för alla lån som de sammanslutningar som nämns i paragrafen beviljar privatpersoner, om lånen i övrigt upp-

fyller villkoren i denna lag. Lagen avses gälla enbart lån till privatpersoner. Om statens fyllnadsborgen i anslutning till lån som beviljas sammanslutningar avses bli stadgat separat i lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/93).

2 §. *Ägarbostadslån.* I 1 mom. definieras som ägarbostadslån enligt lagen den del av en låntagares bostadslån som motsvarar högst 85 procent av anskaffningspriset för en bostad. Lagen avses i regell gälla låntagarens hela bostadslån, eftersom det är meningen att låntagarens självfinansieringsandel skall vara minst 15 procent av bostadens anskaffningspris. Ingen obligatorisk egen sparandel krävs dock, så i synnerhet de som köper sin första bostad kan om de så önskar finansiera hela anskaffningspriset med lån. Den andel av det totala lånebeloppet som statens ansvar avses gälla kan dock alltid vara högst 85 procent av anskaffningspriset för bostaden. Denna andel av låntagarens totala lånebelopp kallas i denna lag ägarbostadslån.

Vid bostadsbyten där låntagaren ännu har kvar en del av ett gammalt bostadslån är det oftast förmånligare att som nytt lån uppta bara den mellanskillnad som behövs och att använda det gamla lånet som sådant för anskaffningen av en ny bostad. För att låntagaren i sådana situationer, om han så önskar, skall få statsborgen för hela det bostadslånebelopp som han behöver för finansiering av en ny bostad, föreslås stadgat att ett sådant bostadslån för vilket staten ursprungligen inte har svarat till någon som helst del men som vid ett bostadsbyte används för anskaffande av en ny bostad kan betraktas som ägarbostadslån.

Detta förutsätter naturligtvis att lånet uppfyller villkoren i denna lag och att låntagaren betalas den borgensavgift som föreslås i 14 § också i fråga om den del av sitt gamla lån som skall betraktas som ägarbostadslån.

Den andel av de sammanräknade lånen som kan anses som ägarbostadslån kan då utgöra högst 85 procent av priset på den bostad som anskaffas i stället. Ett stadgande om detta ingår i 2 mom.

I 3 mom. föreslås ett stadgande om att låneamorteringarna i första hand skall anses täcka ägarbostadslånets andel av det sammanlagda lånet. Stadgandet behövs för att den del av lånet som staten svarar för skall betalas bort före återstoden av lånet.

3 §. *Bostad.* Bostadsbegreppet definieras på samma sätt som i lagen om bostadssparpremier (1634/92), dvs. så, att låntagaren skall förvärva minst hälften av de aktier eller andelar som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller minst hälften av ett egnahemshus för att denna lag skall tillämpas på bostadslånet. Detta gör det möjligt för t.ex. makar eller sammanboende att anskaffa en gemensam bostad också så, att bara den ena av dem upptar ett ägarbostadslån enligt denna lag eller så, att båda var för sig upptar lån enligt denna lag.

Bostaden skall vara belägen i Finland.

4 §. *Föremål för statsborgen.* Statsborgen avses gälla alla lån som privatpersoner upptar och som är avsedda för byggande av egnahemshus eller anskaffning av färdiga egnahemshus.

Statsborgen kan fås också för anskaffning av en sådan besittningsrätt som grundar sig på ägande av aktier eller andelar i gamla, under byggnad varande eller nya hus. Det saknar betydelse om det då är fråga om ett bostadsaktiebolag, ett bostadsandelslag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Lagen är inte tillämplig på handeln med semesteraktier som medför en tidsmässigt begränsad besittningsrätt eller på anskaffning av sådana andelar i ett andelslag som medför rätt att besitta en bostad på basis av ett hyresförhållande.

Statsborgen gäller på samma sätt de lån för vilka räntestöd betalas enligt antingen lagen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/93) eller lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/82), liksom alla andra bostadslån som uppfyller villkoren i denna lag. Det är inte meningen att som villkor för statsborgen ange några begränsningar i fråga om låntagarens inkomster eller förmögenhet eller några begränsningar som gäller bostadens kvalitet eller t.ex. dess storlek.

Statsborgen uppkommer utan något separat ansökningsförfarande, direkt med stöd av lagen. Enligt 2 mom. är ett villkor för statsborgen dock att låntagaren när låneavtalet ingås meddelar kreditbeviljaren att han önskar få statsborgen för sitt lån. Eftersom avsikten är att uppbära en borgensavgift för statsborgen, har det inte ansetts möjligt att förutsätta att statsborgen skall gälla också alla de lån där låntagaren inte behöver eller inte vill ha borgen.

5 §. *Statsborgens storlek.* Statsborgen är

av begränsad storlek. Den utgör högst 20 procent av det vid respektive tidpunkt utestående kapitalet av ett ägarbostadslån, vilket innebär att den smälter bort helt först i samband med att den sista posten av ägarbostadslånet betalas. I praktiken minskar betydelsen av statsborgen och risken för att statens ansvar skall realiseras efter hand som lånekapitalet krymper. Den övriga säkerheten för lånet, dvs. i regel värdet av den bostad som lånet gäller, borde täcka lånebeviljarens förluster vid låntagarens insolvens redan när lånekapitalet understiger 70 procent av bostadens gängse värde. Statens ansvar är alltid — också i de fall där flera lån upptagits för en och samma bostad — högst 150 000 mark av kapitalen av de ägarbostadslån som upptagits för en enda bostad. Därutöver täcker statsborgen räntorna på denna kapitalandel och eventuella dröjsmålsräntor. Staten svarar alltså för de obetalda räntorna och också för dröjsmålsräntorna bara till den del dessa gäller den kapitalandel som det ankommer på staten att ersätta.

6 §. *Allmänna villkor för statsborgen.* Ett villkor för statsborgen är att låntagaren anskaffar bostaden för att använda den som huvudsaklig bostad för sig själv eller sin familj. Staten svarar därmed inte för lån som gäller förvärv av semester- eller placeringsbostäder. Det är inte meningen att användningen eller överlåtelsen skall begränsas inom systemet, så statsborgen upphör inte, fastän den bostad som lånet gäller senare hyrs ut, om låntagaren flyttar till en annan ort t.ex. på grund av arbete eller studier. Inte heller föreligger hinder för att en del av bostaden ställs till en utomstående persons förfogande, så länge största delen av bostaden är i familjens eget bruk.

7 §. *Statsborgens innehåll.* Statsborgen täcker lånebeviljarens slutliga förluster av lånekapitalet ända upp till det maximibelopp som nämns i 5 §. För att ansvaret skall uppkomma krävs att säkerheterna för lånet realiseras och är otillräckliga. Vidare krävs det att låntagaren är insolvent. Låntagarens insolvens kan konstateras genom ett intyg över medellöshet som utmättningsmyndigheten utfärdar. Statens ansvar realiseras när uteblivandet av amorteringar och räntor blivit slutligt. Staten svarar då för långivarens uteblivna kapital ända upp till maximibeloppet i 5 § samt för de räntor och dröjsmålsräntor som riktar sig till den förlorade kapitalandel som ankommer på staten.

8 §. *Säkerhet för ägarbostadslån.* Lånebeviljaren är skyldig att utöver statsborgen kräva en tillräcklig realsäkerhet för lånet. I praktiken utgör den bostad som köps ofta säkerhet. Eftersom högst 70 procent av bostadens gängse värde kan anses som säkerhetsvärde, enligt finansinspektionens anvisningar, och eftersom ägarbostadslånet kan utgöra högst 85 procent av bostadens anskaffningspris borde låntagarna i regel inte ha något behov av att ställa andra säkerheter för lånet.

Användningen av någon annan tillräckligt betryggande realsäkerhet är möjlig t.ex. i sådana fall där den fastighet som köps inte är fri från belastningar utan föremål för in-teckningar med bättre förmånsrätt än bostadslån.

Det skulle också vara möjligt att ställa en annan tillräckligt täckande säkerhet i form av ett objekt t.ex. i en situation där fastigheten inte är fri från belastningar utan föremål för in-teckningar med bättre förmånsrätt än bostadslån. Säkerheten får inte gälla lånta-garens eventuella övriga ansvarsförbindelser med bättre eller lika god förmånsrätt som bostadslånet. En allmän pantförbindelse är alltså inte möjlig.

Staten har däremot ingen anledning att hindra att säkerheten för ett ägarbostadslån används som säkerhet för andra ansvarsförbindelser i det skede då så mycket av bostadslånet har betalats bort att säkerheten är av tillräckligt värde för detta, så länge man förvisar sig om att sådana fordringar har sämre förmånsrätt än bostadslån.

9 §. *Överlåtelse av bostaden.* Låntagaren har möjlighet att bibehålla sitt ägarbostadslån enligt denna lag vid ett bostadsbyte och att, om han behöver tilläggsfinansiering, i nytt lån uppta bara mellanskillnadsbeloppet. Detta kan vara förmånligare för låntagaren än alternativet att betala bort det gamla lånet och finansiera hela den nya bostaden med ett nytt lån, t.ex. när räntevillkoren för det gamla lånet är förmånligare än räntevillkoren för det nya lånet. I vilket fall som helst undgår man på så sätt överlopps kostnader och stämpelskatter. Den nya bostaden bör anskaffas inom rimlig tid. Som rimlig tid för anskaffningen av en ny bostad kan i regel anses högst sex månader, vilket motsvarar det arrangemang som i praktiken tillämpas vid statskontoret i fråga om räntestödslån enligt lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad.

Som ägarbostadslån betraktas också därvid, liksom i de fall som avses i 2 § 2 mom., högst 85 procent av anskaffningspriset för den bostad som anskaffas i stället.

Statskontoret skall underrättas om överlåtelse av bostaden samt om eventuellt köp eller annat fång, t.ex. byte, i fråga om en bostad som anskaffas i stället. Anmälningssplikten åligger i första hand låntagaren, eftersom en bostadsöverlåtelse och en anskaffning av en ny bostad inte nödvändigtvis kommer till lånebeviljarens kännedom. Också lånebeviljaren kan göra en sådan anmälan.

10 §. *Lånebeviljarens skyldigheter.* Lånebeviljaren föreslås vara skyldig att sköta det lån som staten går i borgen för och säkerheterna för det i enlighet med denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdas med stöd av den och med iakttagande av god banksed, dvs. till alla delar behörigt och omsorgsfullt, för att statsborgens skall förbli i kraft.

Lånebeviljaren är också skyldig att bevaka statens intressen när egendom som utgör säkerhet för ett ägarbostadslån förvandlas i pengar. Detta är viktigt för att statens risk inte skall växa i onödan. Eftersom det bästa priset för egendom som utgör säkerhet i praktiken ofta fås vid frivilligt köp och det kan bli nödvändigt att ingå köpet synnerligen snabbt, är det meningen att lånebeviljaren inte skall vara skyldig att inhämta statskontorets eller statens bostadsfonds samtycke till försäljning av egendomen. En annan anledning till att detta inte behövs är att det ligger i lånebeviljarens intresse att få ett så gott pris som möjligt för säkerheten, eftersom statsborgens är noga begränsad och lånebeviljaren axlar den största risken, om låntagaren blir insolvent.

Om låntagarens totala bostadslånebelopp är större än den ägarbostadslåneandel som statens ansvar omfattar, skall intäkterna av en försäljning av den egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka den kreditdel som staten svarar för. Anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

11 §. *Betalning av ersättning.* Enligt förslaget betalar statskontoret ersättning av statens bostadsfonds medel till kreditbeviljaren för dennes slutliga förluster eller, om fondens medel är otillräckliga, av andra statliga medel.

Om kreditbeviljaren efter att ha fått gottgörelse av staten ännu kan driva in utestå-

ende amorteringar eller räntor hos låntagaren, skall kreditbeviljaren till statens bostadsfond redovisa en andel som motsvarar statens ansvar.

Om lagen, bestämmelserna och god banksed inte har iakttagits när bostadslånet beviljats eller lånet eller säkerheterna för det skötts, kan ersättningen till kreditbeviljaren sänkas eller rentav lämnas helt obetald. Om t.ex. låntagarens solvens inte undersöks på behörigt sätt eller åtgärder som överensstämmer med god bank- och indrivningssed inte vidtas vid betalningsstörningar, kan det beslutas att kreditbeviljaren inte får någon som helst ersättning på grundval av statens ansvar eller att ersättningen åtminstone sänks. Så kan t.ex. dröjsmålsräntorna för den tid då indrivningsåtgärderna har fördröjts utan skäl lämnas utan ersättning. Ersättningen kan sänkas också om kreditbeviljaren försummar skyldigheten enligt 1 mom. att bevaka statens intressen. Ett sådant i och för sig klanderligt förfarande, som dock inte kan anses ha någon betydelse med tanke på realiserandet av statens ansvar eller med tanke på ansvarets storlek, har dock ingen sådan inverkan.

Beslut om att en ersättning som grundar sig på statsborgens skall lämnas obetald eller sänkas fattas av statens bostadsfond. Om sökande av ändring i sådana beslut föreslås bli stadgat i 16 §.

12 §. *Regressrätt.* Staten har rätt att hos låntagaren uppbära de ersättningar staten har betalt till lånebeviljaren. Vidare kan statskontoret på denna regressfordran uppbära dröjsmålsränta enligt 4 § 3 mom. räntelagen (633/82), räknat från den dag då staten betalade ersättningen till långivaren.

De prestationer som eventuellt betalas in till staten på grundval av regressrätten och räntorna på dem bokförs som inkomst för statens bostadsfond.

13 §. *Avstående från regressyrkande.* Staten kan avstå från en regressfordran när indrivningen av den skulle leda till en sådan ekonomisk situation för låntagaren som denne inte rimligtvis kan klara av. Sådana orsaker kan enligt förslaget vara bestående arbetsförmåga, långvarig arbetslöshet, försörjningsplikt eller något därmed jämförbart.

Beslutet om att avstå från indrivningen fattas av statens bostadsfond på ansökan av låntagaren.

I praktiken skulle stadgandet sannolikt säl- lan komma att tillämpas, eftersom låntagarna

i en sådan situation som stadgandet avser sannolikt skulle ansöka om skuldsanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner redan i det skede då deras betalnings-svårigheter förvärrats så kraftigt att de inte klarar av sina lån.

14 §. *Borgensavgift.* Avsikten är att låntagaren skall betala en borgensavgift för statsborgen. Borgensavgiften föreslås bli uppburden då lånet eller dess första rat lyfts och därefter årligen i efterskott under fem års tid genom förmedling av lånebeviljaren. Denne beräknar storleken på borgensavgiften och bär upp den första avgiften av lånekapitalet på samma sätt som stämpelskatten och de egna omkostnaderna. Även årsavgifterna bär upp genom förmedling av lånebeviljaren.

De ersättningar som skall betalas på grung av statsborgen skall täckas med borgensavgifterna. Det är svårt att bedöma den korrekta storleken på borgensavgifterna. De borde vara tillräckliga för att täcka de ersättningar som staten skall stå för, men å andra sidan får de inte vara så stora att de ökar låntagarens kostnader till den grad att det blir olönsamt för honom att använda statsborgen som säkerhet för lån.

Beloppet av den första raten av borgensavgiften föreslås uppgå till 0,5 procent av statens ansvar för lånet. Årsavgiften föreslås bli 0,5 procent av det resterande borgensbeloppet.

Storleken på borgensavgiften skall vid behov kunna ändras genom förordning, om den visar sig vara onödigt hög eller otillräcklig. Genom förordning kan likaså stadgas om ett minimibelopp för den första borgensavgift som bärs upp då lånet eller dess första rat lyfts, vidare om en gräns i mark under vilken borgensavgift inte bärs upp.

Borgensavgift bärs inte upp, om staten betalar räntestöd för ett ägarbostadslån. I annat fall skulle låntagaren genom borgensavgiften till staten gå miste om den förmån räntestödet innebär.

Borgensavgifterna bokförs som inkomst för statens bostadsfond.

15 §. *Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter.* Lånebeviljaren skall underrätta statskontoret om krediten, kreditvillkoren och eventuella senare ändringar i dem samt om låntagarens dröjsmål med betalningen; detta skall ske i enlighet med anvisningar som statskontoret har meddelat. Indrivning-

såtgärder som dröjsmål med betalningarna har lett till skall också anmälas för att det skall gå att övervaka att ändamålsenliga indrivningsåtgärder som inte äventyrar statens fördel vidtas.

För att statskontoret och statens bostadsfond skall få uppgifter som är tillräckliga och behövliga med tanke på uppföljningen av och tillsynen över statens ansvar föreslås att både lånebeviljaren och låntagaren skall vara skyldiga att, utan hinder av stadgandena om datasekretess, lämna sådana uppgifter som anses behövliga om låntagarna, de bostäder som lånen gäller, lånen och de primära säkerheterna för dem. Eftersom det är möjligt att uppta flera lån hos olika lånebeviljare för anskaffningen av en och samma bostad, är det viktigt att statskontoret och statens bostadsfond får tillräckliga identifieringsuppgifter också om den bostad lånet gäller, så att bl.a. maximibeloppet av statens ansvar kan övervakas.

Om tillsynen över kreditinstituten samt försäkringsbolagen och pensionsanstalterna stadgas särskilt. Finansinspektionen övervakar kreditinstitutens verksamhet enligt lagen om finansinspektionen (503/93), och tillsynen över försäkringsbolagen ankommer på social- och hälsovårdsministeriet så som stadgas i lagen om försäkringsbolag (1062/79). Därutöver föreslås att statens bostadsfond skall kunna övervaka lånebeviljarnas verksamhet till den del det behövs vid användningen av statsborgen Statens bostadsfond avtalar separat med de övriga tillsynsmyndigheterna om de praktiska tillvägagångssätten.

16 §. *Ändringssökande.* Besvär över sådana beslut av statens bostadsfond som gäller betalning eller sänkning av ersättningen enligt 11 § samt avstående från regressyrkande av sociala skäl enligt 13 § får anföras hos länsrätten så som stadgas om ändringssökande i förvaltningsärenden. Länsrättens beslut är slutligt. Ändring i det får inte sökas genom besvär.

17 §. *Kompletterande stadganden.* I paragrafen stadgas om fullmakt att utfärda förordning. Genom förordning utfärdas närmare stadganden om verkställigheten av lagen. Enligt 14 § föreslås borgensavgiftens storlek kunna ändras genom förordning.

18 §. *Maximibelopp av statsborgen.* I statsbudgeten fastställs maximibeloppet av statens ansvar. Om ett sådant fastställande inte tas in i statsbudgeten något år, kan

ägarbostadslån enligt denna lag inte beviljas under året i fråga. Genom det maximibelopp av borgensansvar som tas in i statsbudgeten är det således möjligt att reglera inte bara borgensansvarsbeloppet utan också beviljandet av lån enligt denna lag.

Miljöministeriet fastställer fördelningen av maximibeloppet mellan lånebeviljarna. Fördelningsförslaget görs av statens bostadsfond.

19 §. *Ikraftträdande.* Lagen föreslås träda i kraft så, att lån enligt lagen kan beviljas redan i vår.

För att avlåtandet av propositionen inte skall ha en förlamande inverkan på bostadslångivningen och därmed på bostadshandeln eller bostadsbyggandet föreslås att statsborgen, om så önskas, skall kunna fås också för de lån som uppfyller lagens villkor och har beviljats den 1 januari 1996 eller därefter, om bostaden har anskaffats eller byggandet har inletts vid nämnda tidpunkt eller därefter. I situationer som avses i 2 § 2 mom. denna lag, där ett gammalt lån för vilket staten inte svarar används för anskaffning av en bostad, kan lagen tillämpas även på lån som beviljats tidigare. Ett ytterligare villkor är att låntagaren betalar borgensavgift enligt 14 §, ifall det inte är fråga om ett räntestödslån enligt 14 § 2 mom.

Det föreslås att åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter skall få vidtas innan den träder i kraft. Sådana åtgärder kan vara t.ex. utarbetande av skuldebrevsblanketter och anvisningar som behövs samt planering och verkställande av datakommunikationssystem.

## 1.2. Lag om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

1 §. *Tillämpningsområde.* Det föreslagna stadgandet motsvarar vad lånebeviljaren och det allmänna tillämpningsområdet beträffar del motsvarande stadganden som gäller räntestödssystemen för ägar-, hyres- och bostadsrättsbostäder. Räntestödslånet skall rikta sig till hus som ingår i tillämpningsområdet för lagen om bostadsaktiebolag (809/91).

De räntestöd som skall betalas med stöd av denna lag avses i första hand bli täckta av statens bostadsfonds medel och i andra hand av andra statliga medel, om statens bostadsfonds medel inte räcker till för ändamålet.

För undvikande av överlappande betalas statligt stöd räntestöd inte, om för samma ändamål samtidigt betalas räntestöd enligt någon annan lag, eller om låntagaren för samma ändamål har beviljats lån av statens bostadsfonds eller andra statliga medel och lånet inte har återbetalts. Det föreslagna stadgandet, liksom de motsvarande stadgandena i räntestödssystemen, hindrar inte att räntestöd beviljas, om också bidrag har beviljats eller kommer att beviljas för samma ändamål.

2 §. *Fullmakt att godkänna räntestödslån.* För att reglera verksamhetens omfattning föreslås att det i statsbudgeten fastställs ett marktbelopp inom vars gränser också dessa räntestödslån kan godkännas.

3 §. *Användningsändamål för räntestödslån.* Räntestöd föreslås kunna beviljas för byggande av bostadsaktiebolagshus samt för ombyggnad av en byggnad som avses i 1 och 2 §§ lagen om bostadsaktiebolag. Den byggnad som bostadsaktiebolagshuset blir ägare till kan förvärvas på många sätt. Aktieägarna kan själva bilda ett bolag och bygga eller låta bygga den byggnad som bolaget blir ägare till, eller anskaffa den i färdigt skick. I den med aravalångivningen parallella ränte-stödslagstiftningen kan lån beviljas till de villkor som gäller nybyggnad, om det inte har förflutit längre tid än ett år från det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att byggnaden får tas i bruk. Av särskilda skäl har denna tid kunnat vara hela två år. Vid definitionen av räntestödslån för byggande är det därför motiverat att anamma samma betraktelsesätt.

Ett ekonomiskt genomförande av förbättringar i förorterna kommer att kräva att arbetsplatser som omfattar vidsträckta områdeshelheter inrättas och att genomförandet av projekten sker i form av kedjor, så också bostadsaktiebolagshusens möjligheter att vara med i sådana projekt bör underlättas jämfört med nu. Också sådana ombyggnadsprojekt som bostadsaktiebolagen genomför själva blir ofta alltför dyra. Trots att det har varit och fortfarande är möjligt att få bidrag för ombyggnadsprojekt är bostadsaktiebolagens finansieringsalternativ ännu inte tillräckligt goda för att rimliga vederlag skall kunna nås och projekten skall kunna genomföras. I båda fallen kan situationen underlättas genom att göra det möjligt för bostadsaktiebolagen att få lån med räntestöd.

Lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på

bolag som avses i lagens 1 och 2 §§. Vid betraktandet av finansieringen av ombyggnad av byggnader som dessa bolag äger är det inte motiverat att särskilja mellan bostadsaktiebolagen från de fastighetsaktiebolag som avses i den nämnda lagens 2 § och som också lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på. Räntestödslån enligt denna lag föreslås alltså kunna bli beviljat till de bolag på vilka lagen om bostadsaktiebolag tillämpas, varvid det också i dessa fall förutsätts att projektet i övrigt uppfyller villkoren för erhållande av räntestöd.

Enligt 3 mom. definieras begreppet ombyggnad också i övrigt på samma sätt som vid beviljande av aravalån, men projektets karaktär förändras inte, även om det också i viss mån innehåller åtgärder av årsreparationskaraktär.

4 §. *Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån.* Paragrafens ordalydelse motsvarar de villkor som ställs i samband med aravalångivningen och de övriga räntestödssystem som ersätter den och som närmast gäller bostädernas tekniska lösningar och kostnadernas rimlighet samt konkurrensförfarandet, men avsikten är att genom förordning stadga närmare om villkoren. Det är meningen att inom ramen för räntestödet godkänna projekt som är av hög klass med avseende på kvalitets-, kostnads- och prisnivå. Projekten bör till sitt pris- och kvalitetsförhållande också vara goda, och de bör vara lönsamma med beaktande av efterfrågan på orten och konkurrenskraftiga i förhållande till det övriga bostadsbeståndet under hela lånetiden.

Avsikten är inte att ställa valet av boende, vilket hänför sig till övrig långivning eller till vissa räntestöd, som någon påföljd för godkännande av lån som räntestödslån.

Paragrafens 2 och 3 mom. överensstämmer med motsvarande stadganden i de övriga räntestödssystemen. Såväl ny- som ombyggnad bör basera sig på konkurrensförfarande, om avvikelser från detta inte skall anses vara motiverat.

5 §. *Räntestödslånets storlek.* Räntestödslånet föreslås utgöra högst 40 procent av kostnaderna för ett objekt. Vid ett nybyggnadsobjekt innefattar projektet i regel också anskaffning av tomten, vilket givetvis också medför kostnader. Räntestödet kan således gälla också lån för anskaffningen av tomten och kostnaderna för kommunalteknisk istandsättning av den. Tomten kan komma i

besittning genom köp eller arrende. Avsikten är att genom förordning stadga närmare om kraven på arrendeavtalets varaktighet.

6 §. *Villkor för räntestödslån.* Det allmänna stadgande i 1 mom. som gäller en skällig ränta på räntestödslån motsvarar gällande stadganden i de övriga räntestödssystemen.

I 2 mom. föreslås ett stadgande som stöder stadgandet i 1 mom. och begränsar lånebeviljarens rätt att uppbära sådana övriga kostnader som hänför sig till lånet.

7 §. *Räntestöd.* Enligt förslaget skall räntestöd betalas i högst 15 år. Tiden räknas från det att den första låneposten lyfts.

Stadgandet om bestämmande av räntestödets storlek och behörig myndighet för betalning av räntestödet motsvarar gällande stadganden i de övriga räntestödssystemen. Statsrådet utfärdar närmare bestämmelser om räntestödets storlek och betalningstid och om de allmänna villkoren för det. Räntestödet betalas av statskontoret till lånebeviljaren eller den som denna har befullmäktigat. Avsikten är dock inte att bestämma en minimilånetid för lån enligt denna lag.

8 §. *Myndighet som godkänner räntestödslån.* De lån som berättigar till räntestöd godkänns av statens bostadsfond. Innan ett lån godkänns som räntestödslån kontrollerar fonden naturligtvis att villkoren för godkännande av lånet som räntestödslån är uppfyllda. Avsikten är att genom förordning stadga närmare om förfarandet vid godkännande av lån som räntestödslån och om fondens uppgifter i sammanhanget.

9 §. *Räntestödets upphörande och fortsättning.* Huvudregeln är också i fråga om dessa räntestödslån att betalningen av räntestöd upphör, om räntestödslånet återbetalas. För att varje låntagare själv skall kunna ta ansvar för att den finansiering han har ordnat förblir förmånlig och i det avseendet dra nytta av den befintliga penningmarknaden kan det inte anses att upphörande av räntestödet på grund av att lånet återbetalas är det enda alternativet. När ett räntestödslån betalas bort så, att ett nytt lån tas upp hos samma eller någon annan lånebeviljare föreslås alltså betalningen av räntestöd fortgå, dock med beaktande av villkoren för det nya lånet, om statens bostadsfond godkänner också det nya lånet som räntestödslån. För att betalningen av räntestöd skall kunna fortgå efter att lånebeviljaren ändrat villkoren för räntestödet på något annat sätt under lånetiden skall också de nya villkoren uppfylla

villkoren enligt denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Godkännande av statens bostadsfond krävs dock inte för en sådan ändring av lånevillkoren.

En byggnad som ägs av ett bostadsaktiebolag som fått räntestödslån kan överlåtas. Den nya ägarsammanslutningen kan vara ett annat bostadsaktiebolag, men också någon annan än ett bostadsaktiebolag. Då är det skäl att inställa betalningen av räntestöd, om ägarsammanslutningen är någon annan än ett bolag som lagen om bostadsaktiebolag är tillämplig på. Ett ytterligare villkor för att betalningen av räntestöd skall fortgå är att den nya ägaren har åtagit sig att svara för räntestödslånet.

10 §. *Inställande av räntestöd.* I fråga om räntestödslån som beviljas enligt denna lag föreslås motsvarande rätt som i de övriga räntestödssystemen att inställa betalningen av räntestödet till följd av klandervärt förfarande från låntagarens sida. Det föreslås dock att statens bostadsfond och inte statskontoret skall vara den myndighet som beslutar om inställande av räntestöd. På det belopp som skall återbetalas uppbärs också dröjsmålsränta enligt räntefoten i 4 § 3 mom. räntelagen. Dröjsmålsränta uppbärs i enlighet med förfallodagen för respektive räntestöd och också räknat från återbetalningsdagen, om inte återbetalningen och räntan på den betalas på förfallodagen.

11 §. *Tillsyn.* Statens bostadsfond, statskontoret och lånebeviljaren skall övervaka användningen av lånemedel och räntestödets lagenlighet. Till denna del motsvarar tillsynsskyldigheten den skyldighet som åläggs dessa instanser i de övriga räntestödssystemen.

12 §. *Ändringsökande.* Ändring i ett beslut om inställande av räntestöd som statens bostadsfond har fattat enligt 10 § får sökas genom besvär hos länsrätten. Däremot får ändring i ett beslut som statens bostadsfond har fattat men som inte gäller sådant som avses i 10 § eller i beslut som länsrätten har fattat inte sökas genom besvär. De föreslagna begränsningarna i fråga om sökande av ändring motsvarar vad som gäller inom de övriga räntestödssystemen.

13 §. *Närmare stadganden.* Närmare stadganden om verkställigheten av lagen avses bli utfärdade bl.a. i fråga om förfarandet vid godkännande av räntestödslån, arrendeavtalets varaktighet och villkoren för godkännan-

de av projekt. Dessa stadganden föreslås bli utfärdade genom förordning.

14 §. *Ikraftträdande.* Lagen avses träda i kraft så, att lån av detta slag kan beviljas redan under 1996.

För att avlåtandet av propositionen inte skall ha en förlamande inverkan på bostadsbyggandet eller bostadshandeln föreslås att som räntestödslån enligt denna lag skall kunna godkännas lån som har beviljats den 1 januari 1996 eller därefter. På lån som har beviljats före lagens ikraftträdande avses lagen dock bli tillämpad bara om byggandet eller ombyggnaden har inletts den 1 januari 1996 eller därefter.

Det föreslås att åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter skall få vidtas innan den träder i kraft. Sådana åtgärder är t.ex. olika blanketter och anvisningar i anslutning till dem som behövs för ansökan om godkännande av lån som räntestödslån och för sådant godkännande.

### 1.3. Lag om bostadssparpremier

5 §. *Egen sparandel.* I 1 mom. föreslås bli stadgat att deponenten i ett bostadssparavtal förbinder sig att på sitt bostadssparpremiekonto deponera ett belopp som motsvarar 15 procent av den tilltänkta bostadens köpesumma eller anskaffningspris. Den ursprungliga självfinansieringsandelen enligt bostadssparpremie-systemet var 20 procent fram till år 1988. Under 1988 — 1992 var självfinansieringsandelen 15 procent. I samband med att bostadssparpremie-systemet reviderades höjdes självfinansieringsandelen vid ingången av år 1993 igen till 20 procent. I dagens ekonomiska situation har det visat sig vara en alltför tung uppgift för många unga bostadssparare att spara ihop den nuvarande självfinansieringsandelen om 20 procent på 2-3 år. Det finns inte heller grunder för att ha en större självfinansieringsandel i bostadssparpremie-systemet än i de andra stödformerna för bostadsanskaffning.

Enligt lagens ikraftträdelse- och övergångsstadgande skall lagen tillämpas på de bostadssparavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande enbart om bostadsspardeponenten och penninginstitutet så avtalar. Möjligheten att avtala om en lägre självfinansieringsandel är motiverad därför att lagändringen då har en omedelbar främjande inverkan på bostadshandeln.

#### 1.4. Lag om räntestöd för ägarbostadslån

3 §. I 1 mom. 3 punkten i den nuvarande paragrafen förutsätts att räntestödslån för anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett nytt bostadsaktiebolagshus kan beviljas bara i fråga om ett bostadsaktiebolagshus som av statens bostadsfond har godkänts för aravalån enligt 8 § aravalagen (1189/93). Eftersom avsikten är att ägararavalångivningen skall utgå helt vid ingången av år 1997 föreslås hänvisningen till aravalagen bli slopad.

Bostadsfonden avses efter den föreslagna ändringen alltjämt godkänna bostadsaktiebolagshus för lån. Förfarandet enligt 3 § 1 mom. 3 punkten blir i praktiken detsamma som förfarandet enligt den nya lagen om räntestöd för bostadsaktiebolagshus. Då kan privatpersoner beviljas räntestödslån för ägarbostäder vad gäller alla av bostadsfonden godkända bostadsaktiebolagshus.

Enligt övergångsstadgandet kan lån fortfarande beviljas för de objekt som godkänts tidigare.

#### 1.5. Lag om statens bostadsfond

1 §. I gällande 2 mom. stadgas att det stadgas särskilt om användning av medel som står utanför statsbudgeten för beviljande av lån och för annat utvecklande av bostadsförhållandena. Nu föreslås att det också genom ett förordnande i statsbudgeten skall vara möjligt att anvisa medel som bostadsfonden förfogar över för olika åtgärder som utvecklar bostadsförhållandena. Ändringsbehovet hänför sig till att det i 1996 års första tilläggsbudget föreslås att alla räntestöd inom bostadsväsendet skall börja betalas ur fonden. Vidare är avsikten att av fondens medel täcka statens ansvar för bostadslån.

Paragrafens 3 mom., i vilket stadgas om bostadsfundsämbetsverkets uppgifter vid beviljande av bidrag och annat understöd, förblir oförändrat.

2 §. Enligt gällande stadgande kan bostadsfonden skaffa medel genom upptagning av lån och värdepapperisering endast för finansiering av lån som beviljats av fondens medel. Avsikten är att av fondens medel börja betala också räntestöd för bostadslån samt att täcka de ersättningar som följer av statens ansvar i samband med bostadslån. Av statsekonomiska skäl har fonden inte längre anvisats något anslag i statsbudgeten under de senaste åren. Det är således nöd-

vändigt att ge fonden tillfälle till medelanskaffning också för att trygga av fondens likviditet. Även om medelanskaffningen närmast är avsedd att skötas genom värdepapperisering, måste också stadgandet om fondens låneupptagning revideras så att det får motsvarande innehåll, eftersom fondens medelanskaffningsfullmakt av finansmarknads-skäl behövs utfärdas i statsbudgeten så att den gäller båda medelanskaffningsformerna gemensamt. Vidare måste fonden kunna förnya sådana lån som den redan upptagit, vilket dock inte ökar fondens skulder.

Till paragrafen skall enligt förslaget fogas ett nytt 5 mom., enligt vilket ränta betalas på medlen på fondens samlingskonto i statens centralbokföring. Ränta betalas dock inte på anslag som från statsbudgeten överförs till fonden. Eftersom fondens medel alltjämt investeras som en del av statskassan, föreslås att räntan skall fastställas på grundval av den genomsnittliga avkastningen på statens investeringar. Om räntans storlek bestäms närmare i statsbudgeten, och räntan redovisas årligen till fonden i efterskott.

7 §. Avsikten är att staten skall börja ställa statsborgen i anslutning till bostadslån och att de ersättningar som följer av statsborgen skall betalas av bostadsfondens medel. Statsborgen kan enligt 64 § 2 mom. regeringsformen beviljas bara enligt lag eller riksdagens samtycke.

Enligt gällande 1 mom. besluts om maximibeloppet för lån som beviljas eller stöds av bostadsfondens medel, liksom om maximibeloppet för fondens medelanskaffningsfullmakt, i samband med behandlingen av statsbudgeten. Således föreslås att riksdagen på motsvarande sätt skall besluta också om maximibeloppet av statens ansvar som täcks genom fondens medel i anslutning till bostadslån när statsbudgeten behandlas. Vidare föreslås till paragrafen bli fogat ett omnämnande av att räntan på medlen på fondens samlingskonto likaså skall behandlas i samband med statsbudgeten. På så sätt sker det beslutsfattande som gäller bostadsfondens ekonomi i ett enda sammanhang, och fondens koppling till statsbudgeten förblir så tydlig som möjlig.

Den räntestödslångivning som hänför sig till bostadssparpremie-systemet är dock inte förknippad med ett fastställande av maximi-

beloppet av fullmakten att godkänna lån,

eftersom varje låntagare som uppfyller lagens villkor har rätt till räntestödet. Således föreslås inte i fråga om BSP-lånen, i motsats till de övriga räntestödslånen, att det i statsbudgeten skall fastställas ett maximibelopp av fullmakten att godkänna lån, även om räntestöden också för dessa lån avses bli överförda att betalas av bostadsfondens medel.

Enligt gällande 2 mom. skall det anslag som i statsbudgeten skall överföras till fonden vara så stort att det tillsammans med medel som anskaffas genom fondens låneupptagning och värdepapperisering samt de övriga medel som inflyter till fonden beräknas räcka till för betalning av de lån och räntestöd som beviljats av fondens medel samt de utgifter som fondens medelanskaffning föranleder. Räntan på bostadsfondens medel ökar alltså inte i och för sig fondens disponibla medel, även om den förbättrar fondens möjligheter till en god hushållning. Momentets ordalydelse föreslås bli preciserad så, att när fondens likviditet dimensioneras beaktas alla förpliktelser som stadgas eller bestäms bli betalda av de fonderade medlen.

## 2. Ikraftträdande

De lagar som ingår i propositionen föreslås träda i kraft i brådskande ordning, dvs. den 1 april 1996. Regeringen har härigenom för avsikt att snabbt stimulera bostadsmarknaden och bostadshandeln. Ett annat syfte med den snabba tidtabellen är att inget avbrott skall uppstå i bostadslångivningen.

## 3. Lagstiftningsordning

Lagen om statens bostadsfond (1144/89) har stiftats i den ordning som stadgas i 67 § riksdagsordningen. Grundlagsutskottet har i sin etablerade praxis utgått från att en lag som stiftats som undantag från grundlagen kan ändras i vanlig lagstiftningsordning, om den lag som ändrar den inte utvidgar det undantag som tidigare har gjorts i grundlagsordning.

Enligt 1 § 2 mom. lagen om statens bostadsfond stadgas särskilt om användning av bostadsfondens medel, som står utanför statsbudgeten, för beviljande av lån och för annat utvecklande av bostadsförhållandena.

Omfattningen av bostadsfondens verksamhet regleras i enlighet med 7 § i nämnda lag av de fullmakter för beviljande och godkännande av lån som definieras av riksdagen i samband med behandlingen av statsbudgeten.

Enligt förslaget skall beslut om användningen av bostadsfondens medel inte bara kunna fattas genom lag, utan också i statsbudgeten.

Om bostadsfondens medel används för sådana nya stödformer för bostadsfinansieringen om vilkas maximibelopp riksdagen beslutar i samband med behandlingen av statsbudgeten, förändras inte fondens ställning, och inte heller inskränks riksdagens budgetmakt. Sådana stödformer är statens föreslagna ansvar i anslutning till bostadslån som bostadsfonden skall svara för inom gränserna för fullmakter som fastställs av riksdagen i statsbudgeten samt de räntestöd som beviljas, utom i fråga om bostadssparpremiesystemet. Inte heller inskränks riksdagens budgetmakt genom betalningen av ränta på saldot på fondens samlingskonto så som bestäms i statsbudgeten.

Räntestödslångivningen enligt bostadssparpremiesystemet är inte förknippat med att lånens maximibelopp fastställs i statsbudgeten, eftersom varje låntagare som uppfyller lagens villkor har rätt att få räntestödet.

Att räntestödet för BSP-lånen förs över att betalas av bostadsfondens medel utan ett maximibelopp för befogenheten att bevilja lån fastställs i statsbudgeten försvagar sålunda inte riksdagens möjligheter att fatta beslut.

Enligt 1 § lagen om statens bostadsfond finns fonden till för att finansiera åtgärder för utveckling av bostadsförhållandena, och den kan bl.a. bevilja bidrag och andra typer av stöd. Alla de stöd som föreslås bli överförda till bostadsfonden fyller dessa förutsättningar.

Att tidigare beviljade och över statsbudgeten finansierade räntestöd och därmed sammanhängande statsborgen förs över för betalning av bostadsfondens medel flyttar över en ansenlig del av statens årliga utgifter utanför budgetekonomin. Bedömda på nuvarande grunder skulle de nya utgifterna öka fondens utgifter med ca en femtedel.

Maximibeloppen av fullmakterna för godkännande av nya lån kommer att beslutas i statsbudgeten.

Regeringen anser att det är skäl att inhämta ett utlåtande av riksdagens grundlagsutskott om huruvida de föreslagna ändringarna i lagen om statens bostadsfond kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

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

## 1.

## Lag

## om statsborgen för ägarbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

## 1 §

*Tillämpningsområde*

Staten svarar så som stadgas i denna lag för ägarbostadslån som kreditinstitut, försäkringsbolag eller pensionsanstalter beviljar privatpersoner.

## 2 §

*Ägarbostadslån*

Med ägarbostadslån avses i denna lag en låntagares bostadslån eller den del av lånet som motsvarar högst 85 procent av anskaffningspriset för en bostad eller, om lånet används för både anskaffning och ombyggnad av ett egnahemshus, den del av lånet som motsvarar högst 85 procent av summan av dessa kostnader, ifall det totala lånebeloppet är större än så.

Som ägarbostadslån kan betraktas också ett sådant bostadslån som uppfyller villkoren i denna lag och för vilket staten ursprungligen inte har svarat till någon som helst del, men som vid ett bostadsbyte används för finansiering av en bostad som anskaffas i stället. Den andel av summan av ett gammalt och ett eventuellt nytt lån som skall betraktas som ägarbostadslån kan vara högst 85 procent av anskaffningspriset för den bostad som anskaffas i stället.

Om det totala beloppet av ett bostadslån är större än ägarbostadslånet, skall låneamorteringarna i första hand användas för täckande av ägarbostadslånet. Anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

## 3 §

*Bostad*

Med bostad avses i denna lag minst hälften av de aktier eller andelar som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller minst

hälften av ett egnahemshus.

En bostad som finansieras med lån enligt denna lag skall vara belägen i Finland.

## 4 §

*Föremål för statsborgen*

Statsborgen gäller ägarbostadslån som har beviljats privatpersoner, om avsikten är att lånet skall användas för

1) byggande eller anskaffning av ett egnahemshus, eller

2) anskaffning av aktier eller andelar som medför rätt att besitta en bostadslägenhet.

Staten svarar enbart för sådana ägarbostadslån för vilka tagaren meddelat lånebeviljaren att han önskar statsborgen.

## 5 §

*Statsborgens storlek*

Statsborgen utgör högst 20 procent av det vid respektive tidpunkt utestående kapitalet av ett ägarbostadslån. Statsborgen täcker dessutom den ränta och eventuella dröjsmålsränta som riktar sig till denna kapitalandel. Staten svarar för kapitalet av ägarbostadslån som riktar sig till en och samma bostad, dock högst upp till 150 000 mark.

## 6 §

*Allmänna villkor för statsborgen*

För statsborgen krävs att låntagaren anskaffar bostaden i huvudsak som bostad i första hand för sig själv eller sin familj.

## 7 §

*Statsborgens innehåll*

Staten svarar för en lånebeviljares slutliga förluster av ägarbostadslånekapital ända upp till det maximibelopp som stadgas i 5 §, när

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. Vidare svarar staten inför lånebeviljaren för de räntor och dröjsmålsräntor som riktar sig till den kapitalandel som staten skall ersätta.

## 8 §

*Säkerhet för ägarbostadslån*

Den primära säkerheten för ett ägarbostadslån enligt denna lag skall vara de aktier eller andelar som medför rätt att besitta den bostad lånet gäller eller en in-teckning i den fastighet lånet gäller eller någon annan lika betryggande realsäkerhet. Säkerheten skall gälla för ägarbostadslånet med bättre förmånsrätt än för lånetagarens eventuella andra ansvarsförbindelser.

## 9 §

*Överlåtelse av bostaden*

Om en bostad som anskaffats med ett ägarbostadslån enligt denna lag överlåts eller övergår till en ny ägare på något annat sätt än med stöd av giftorätt eller arvsrätt, upphör statsborgens giltighetstid den dag bostaden överlåts. Om låntagaren dock inom rimlig tid från överlåtelседagen anskaffar en bostad för vars finansiering och eventuella ombyggnad han använder lånet, fortsätter statsborgens att gälla. Den andel av det gamla lånet och av ett eventuellt nytt lån som skall betraktas som ägarbostadslån kan vara högst 85 procent av anskaffningspriset för den bostad som anskaffats i stället.

Statskontoret skall underrättas om överlåtelse av bostaden samt om eventuell köp eller annat fång som gäller en bostad som anskaffas i stället.

## 10 §

*Lånebeviljarens skyldigheter*

För att statsborgens skall gälla krävs att lånebeviljaren sköter ägarbostadslånet och

säkerheterna för det i enlighet med denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen när egendom som utgör säkerhet för ett ägarbostadslån omsätts i pengar.

Om det totala bostadslånebeloppet är större än det ägarbostadslån som avses i 2 §, skall intäkterna av en försäljning av den egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka ägarbostadslånets andel av lånet. Anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

## 11 §

*Betalning av ersättning*

Statskontoret betalar av statens medel ersättning enligt denna lag till kreditgivaren 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 lånebeviljaren efter att ersättningen har betalats kan driva in utestående amorteringar och räntor hos låntagaren, skall lånebeviljaren till staten redovisa en andel som motsvarar statsborgens.

Ersättningen för förlusterna kan, om statens bostadsfond så beslutar, lämnas obetald eller gottgörelsebeloppet sänkas, om denna lag eller de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller god banksed inte har iakttagits vid beviljandet eller skötseln av bostadslånet eller vid skötseln av säkerheterna för det och om statens fördel har kränkts genom förfarandet.

## 12 §

*Regressrätt*

Statskontoret har rätt att hos låntagaren uppbära den ersättning som på grundval av statsborgens har betalats till lånebeviljaren samt dröjsmålsränta på denna regressfordran enligt den räntefot som avses i 4 § 3 mom. räntelagen (633/82), räknat från dagen för betalning av ersättningen. Anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

## 13 §

*Avstående från regressyrkande*

En ersättning som betalats till lånebeviljaren av statens medel på grundval av statsborgen enligt denna lag kan på ansökan, om statens bostadsfond så beslutar, lämnas oin-driven hos den som inte rimligtvis kan anses klara av betalningarna på grund av bestående arbetsoförmåga, långvarig arbetslöshet eller försörjningsplikt eller av någon därmed jämförbar orsak.

## 14 §

*Borgensavgift*

För statsborgen uppbärs genom långivarens förmedling av låntagaren en avgift till staten i samband med att lånet eller dess första rat lyfts; avgiften är 0,5 procent av säkerheten för det beviljade ägarbostadslånet. För borgen uppbärs dessutom på motsvarande sätt årligen i efterhand en årsavgift av låntagaren; dess storlek är 0,5 procent av den återstående säkerheten. Årsavgiften uppbärs i fem års tid.

Om borgensavgiftens storlek kan stadgas genom förordning.

Borgensavgift uppbärs inte, om lånet har beviljats som räntestödslån enligt lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/82) eller lagen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/93).

Borgensavgifterna bokförs som inkomst för statens bostadsfond.

## 15 §

*Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter*

Lånebeviljaren skall i enlighet med de anvisningar statskontoret meddelat underrätta detta om lånet, lånevillkoren och eventuella senare ändringar i lånevillkoren samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och de indrivningsåtgärder dessa gett upphov till.

Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna statens bostadsfond och statskontoret de uppgifter dessa anser vara behövliga med tanke på tillsynen över statsborgen.

Statens bostadsfond utövar tillsyn över lånebeviljarens verksamhet när statsborgen enligt denna lag används.

## 16 §

*Ändringssökande*

Ändring i beslut som statens bostadsfond har fattat med stöd av 11 och 12 §§ får sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50).

Ändring i länsrättens beslut får inte sökas genom besvär.

## 17 §

*Kompletterande stadganden*

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov genom förordning.

## 18 §

*Maximibelopp av statsborgen*

Statsborgen enligt denna lag får inte överstiga ett maximibelopp som fastställts i statsbudgeten.

Miljöministeriet fastställer fördelningen av maximibeloppet av statsborgen mellan lånebeviljarna på förslag av statens bostadsfond.

## 19 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1996.

Vad som stadgas i denna lag gäller också lån som upptagits före lagens ikraftträdande och uppfyller villkoren i denna lag, om lånet har beviljats och bostaden har anskaffats eller byggandet har inletts den 1 januari 1996 eller därefter. Denna lag gäller i 2 § 2 mom. avsedda gamla lån också då de beviljats före den 1 januari 1996. För statsborgen krävs härvid att låntagaren betalar borgensavgift enligt 14 §, ifall det inte är fråga om ett lån enligt 14 § 2 mom.

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

## 2.

## Lag

## om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

## 1 §

*Tillämpningsområde*

Av statens medel kan betalas räntestöd för lån som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) beviljar för bostadsaktiebolagshus som avses i lagen om bostadsaktiebolag (809/91). Lånen benämns i denna lag räntestödslån.

Räntestöd betalas inte enligt denna lag, om låntagaren för samma ändamål betalas räntestöd enligt någon annan lag eller om låntagaren för samma ändamål har beviljats lån av statens bostadsfonds eller andra statliga medel. Räntestöd kan dock betalas, om det lån som avses ovan har återbetalts.

## 2 §

*Fullmakt att godkänna räntestödslån*

Räntestödslån kan godkännas inom gränserna för en fullmakt att godkänna sådana som fastställts i statsbudgeten.

## 3 §

*Användningsändamål för räntestödslån*

Räntestöd kan beviljas

1) för byggande av ett bostadsaktiebolagshus; eller

2) för ombyggnad av en byggnad som avses i 1 och 2 §§ lagen om bostadsaktiebolag.

Anskaffningen av ett hus räknas som nybyggnad, om högst ett år eller, av särskilda skäl, högst två år har förflutit från det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att byggnaden får tas i bruk.

Med ombyggnad avses åtgärder genom vilka

1) utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad, ett bostadshus eller deras gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga

nivån eller, huvudsakligen genom andra åtgärder än årsreparation, återförs till en nivå som motsvarar nivån för en ny bostad eller till den ursprungliga nivån, eller

2) befintliga lokaliteter ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaliteter.

## 4 §

*Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån*

De bostäder för vilka räntestödslån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden eller ombyggnaden skall vara skäliga.

Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas i denna paragraf.

## 5 §

*Räntestödslånets storlek*

Ett räntestödslån för ett bostadsaktiebolagshus uppgår till högst 40 procent av kostnaderna för ett projekt enligt 3 §, i vilka kan inräknas också de skäliga kostnaderna för anskaffning och kommunalteknisk iståndsättning av tomten.

## 6 §

*Villkor för räntestödslån*

Den ränta som lånebeviljaren uppbär för räntestödslån får vara högst lika stor som den ränta som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på lån som beviljas för liknande ändamål.

De övriga kostnader i anslutning till lånet som lånebeviljaren uppbär får vara högst av den art och den storlek som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på motsvarande lån.

## 7 §

*Räntestöd*

Räntestöd betalas i högst 15 år, räknat från lyftandet av den första låneposten. Närmare bestämmelser om räntestödets storlek och betalningstid och om de allmänna villkoren för räntestödslån utfärdas av statsrådet. Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till en sammanslutning som lånebeviljaren befullmäktigat.

## 8 §

*Myndighet som godkänner räntestödslån*

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av lån som räntestödslån.

## 9 §

*Räntestödets upphörande och fortsättning*

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestöd för lånet räknat från den dag lånet återbetalas. Om låntagaren har betalt ett räntestödslån genom att för samma ändamål uppta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, fortgår betalningen av räntestöd, om statens bostadsfond godkänner det nya lånet som räntestödslån. Statens bostadsfond skall underätta statskontoret om godkännande av det nya lånet som räntestödslån. Efter att en byggnad har överlåtits kan räntestöd betalas bara om också byggnadens nya ägare är ett aktiebolag som avses i 1 eller 2 § lagen om bostadsaktiebolag och åtar sig att ansvara för räntestödslånet.

## 10 §

*Inställande av räntestöd*

Om låntagaren har använt räntestödslånet för något annat ändamål än vad som avses i denna lag eller vid ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan statens bostadsfond inställa betalningen av räntestödet. Låntagaren kan då förpliktas att till staten återbetala det räntestöd som betalats för lånet. På det räntestöd som skall återbetalas skall låntagaren dessutom betala en årlig ränta enligt den räntefot som avses i 4 § 3 mom. räntelagen, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, skall på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt ovan nämnda räntefot, räknat från förfalldagen.

## 11 §

*Tillsyn*

Statens bostadsfond, statskontoret och lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag. Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna statens bostadsfond och statskontoret de uppgifter som behövs för fastställande av huruvida räntestödslånet har använts för det godkända ändamålet samt enligt denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den och huruvida lånevillkoren har iakttagits i övrigt.

## 12 §

*Ändringssökande*

Ändring i beslut som statens bostadsfond har fattat enligt 10 § får sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50).

Ändring i beslut som länsrätten har fattat eller i beslut som statens bostadsfond har fattat på någon annan grund än 10 § får inte sökas genom besvär.

13 §

*Närmare stadganden*

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov genom förordning.

14 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 199 . Denna lag tillämpas på lån som har beviljats den 1 januari 1996 eller därefter, om byggandet eller ombyggnaden har inletts den 1 januari 1996 eller därefter.

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

---

## 3.

## Lag

## om ändring av 5 § lagen om bostadssparpremier

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras 5 § 1 mom. lagen den 30 december 1992 om bostadssparpremier (1634/92) som följer:

5 §

*Egen sparandel*

På bostadssparpremiekontot skall under minst åtta kalenderkvartal göras en deposition om vars minimi- och maximistorlek stadgas genom förordning. Det sammanlagda beloppet av depositionerna samt den ränta och tilläggsränta som betalas på dem skall motsvara 15 procent av bostadens köpesumma beräknat anskaffningspris. Tilläggsräntan beaktas då beräknat fram till den tidpunkt då reciprocitetslånets storlek avtalas.

-----

Denna lag träder i kraft den 199 .

Denna lag tillämpas på bostadssparavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande enbart om bostadsspardeponenten och penninginstitutet så avtalar.

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

## 4.

## Lag

## om ändring av 3 § lagen om räntestöd för ägarbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras 3 § 1 mom. 3 punkten lagen den 17 december 1993 om räntestöd för ägarbostadslån (1204/93) som följer:

3 §

*Räntestödslån*

Som räntestödslån kan godkännas ägarbostadslån som beviljats privatpersoner och som är avsedda för

-----

3) anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som är under byggnad eller nyligen har färdigställts och som av statens bostadsfond har godkänts för lån (*räntestödslån för bostadsaktier*);

-----

Denna lag träder i kraft den 199 .

Som ett sådant bostadsaktiebolagshus som godkänns för lån enligt denna lag anses också ett hus som av statens bostadsfond har godkänts för aravalån enligt 8 § aravalagen (1189/93) före denna lags ikraftträdande.

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

## 5.

**Lag****om ändring av lagen om statens bostadsfond**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 1 § 2 mom., 2 § 2 och 3 mom. samt 7 § lagen den 15 december 1989 om statens bostadsfond (1144/89),

dessas lagrum sådana de lyder, 1 § 2 mom. och 2 § 2 mom. i lag av den 16 april 1993 (351/93), 2 § 3 mom. i lag av den 17 december 1993 (1194/93) och 7 § ändrad genom nämnda lagar av den 16 april 1993 och den 17 december 1993, samt

fogas till 2 §, sådan den lyder delvis ändrad genom nämnda lagar av den 16 april 1993 och den 17 december 1993, ett nytt 5 mom. som följer:

## 1 §

-----  
Bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, används för beviljande av lån och för annat utvecklande av bostadsförhållandena så som därom stadgas särskilt eller bestäms i statsbudgeten.  
-----

## 2 §

-----  
För bostadsfonden kan lån tas upp inom gränserna för de lånefullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer.

Bostadsfonden kan, inom gränserna för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, överföra sina bostads- och aravalånefordringar på en finländsk eller en utländsk sammanslutning (*särskild sammanslutning*) som tjänar detta ändamål eller på någon som denna sammanslutning bestämmer, på vilken samtidigt överförs rätten att använda säkerheten för bostads- eller aravalånet för indrivning av fordringarna (*värdepapperisering av aravalån*). Fonden kan i samband med värdepapperiseringen förbinda sig att betala den särskilda sammanslutningen eller den som sammanslutningen har bestämt skillnaden mellan räntan på bostads- och aravalånen och den ränta som skall betalas till investeraren. Fonden har också rätt att byta ut fordringar som överförs på den särskilda sammanslutningen eller den som den har bestämt mot andra motsvarande fordringar. För värdepapperise-

ring av bostads- och aravalån där kommunen är den ursprungliga fordringsägaren krävs kommunens samtycke så som stadgas i aravalagen (1189/93).

-----  
Staten betalar en årlig ränta på medlen på bostadsfondens samlingskonto i statens centralbokföring på grundval av den avkastning som i genomsnitt erhålls på statens investeringar så som bestäms närmare i statsbudgeten. Ränta betalas dock inte på anslag som i statsbudgeten har överförts till bostadsfonden. Räntan bokförs som inkomst för fonden årligen i efterskott före utgången av februari.

## 7 §

I samband med behandlingen av statsbudgeten skall

1) fastställas maximibeloppet av de lån som beviljas eller för vilka betalas räntestöd av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, med undantag av lån enligt lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/82),

2) fastställas maximibeloppet av den statsborgen i anslutning till bostadslån som föranleder att ersättningar betalas av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten,

3) fastställas maximibeloppen av lån som tas upp för bostadsfonden, lån som värdepapperiseras, värdepapper som köps och tilläggssäkerheter,

4) beslutas om eventuell överföring till bostadsfonden eller ur fonden till statsbudgeten, samt

5) beslutas om räntan på medlen på bo-

stadsfondens samlingskonto i statens centralbokföring.

Det anslag som i statsbudgeten skall överföras till fonden skall vara så stort att det tillsammans med medel som anskaffas med stöd av de i 2 § 2 och 3 mom. angivna fullmakterna att uppta och värdepapperisera lån och de medel som fonden i början av året förfogar över och som influtit under tidigare år eller inflyter under räkenskapsåret, beräk-

nas räcka till för de betalningar som enligt stadganden eller bestämmelser skall göras av fondens i 2 § avsedda medel, vilka står utanför statsbudgeten.

\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

\_\_\_\_\_

Helsingfors den 8 mars 1996

**Republikens President**

**MARTTI AHTISAARI**

Minister *Sinikka Mönkäre*

## 3.

**Lag****om ändring av 5 § lagen om bostadssparpremier**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras 5 § 1 mom. lagen den 30 december 1992 om bostadssparpremier (1634/92) som följer:

*Gällande lydelse*

## 5 §

*Egen sparandel*

På bostadssparpremiekontot skall under minst åtta kalenderkvartal göras en deposition om vars minimi- och maximistorlek stadgas genom förordning. Det sammanlagda beloppet av depositionerna samt den ränta och tillägsränta som betalas på dem skall motsvara 20 procent av bostadens köpesumma eller anskaffningspris. Tilläggsräntan beaktas då beräknad fram till den tidpunkt då reciprocitetslånets storlek avtalas.

*Föreslagen lydelse*

## 5 §

*Egen sparandel*

På bostadssparpremiekontot skall under minst åtta kalenderkvartal göras en deposition om vars minimi- och maximistorlek stadgas genom förordning. Det sammanlagda beloppet av depositionerna samt den ränta och tillägsränta som betalas på dem skall motsvara 15 procent av bostadens köpesumma eller anskaffningspris. Tilläggsräntan beaktas då beräknad fram till den tidpunkt då reciprocitetslånets storlek avtalas.

*Denna lag träder i kraft den 199 .*

*Denna lag tillämpas på bostadssparavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande enbart om bostadsspardeponenten och penninginstitutet så avtalar.*

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

## 4.

**Lag****om ändring av 3 § lagen om räntestöd för ägarbostadslån**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras 3 § 1 mom. 3 punkten lagen den 17 december 1993 om räntestöd för ägarbostadslån (1204/93) som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 3 §

*Räntestödslån*

Som räntestödslån kan godkännas ägarbostadslån som beviljats privatpersoner och som är avsedda för

3) anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som är under byggnad eller nyligen har färdigställts och som av statens bostadsfond har godkänts för aravalån enligt 8 § aravalagen (1189/93) (räntestödslån för bostadsaktier),

3) anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som är under byggnad eller nyligen har färdigställts och som av statens bostadsfond har godkänts för lån (räntestödslån för bostadsaktier),

Denna lag träder i kraft den 199 .

Som ett sådant bostadsaktiebolagshus som godkänns för lån enligt denna lag anses också ett hus som av statens bostadsfond har godkänts för aravalån enligt 8 § aravalagen (1189/93) före denna lags ikraftträdande.

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

## 5.

## Lag

## om ändring av lagen om statens bostadsfond

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 1 § 2 mom., 2 § 2 och 3 mom. samt 7 § lagen den 15 december 1989 om statens bostadsfond (1144/89),

dessas lagrum sådana de lyder, 1 § 2 mom. och 2 § 2 mom. i lag av den 16 april 1993 (351/93), 2 § 3 mom. i lag av den 17 december 1993 (1194/93) och 7 § ändrad genom nämnda lagar av den 16 april 1993 och den 17 december 1993, samt

fogas till 2 §, sådan den lyder delvis ändrad genom nämnda lagar av den 16 april 1993 och den 17 december 1993, ett nytt 5 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 1 §

Om användning av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, för beviljande av lån och för annat utvecklande av bostadsförhållandena stadgas särskilt.

*Bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, används för beviljande av lån och för annat utvecklande av bostadsförhållandena så som därom stadgas särskilt eller bestäms i statsbudgeten.*

## 2 §

För bostadsfonden kan lån tas upp inom gränserna för statens lånefullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, för att finansiera de lån som beviljas med stöd av den bevillningsfullmakt som fastställs i statsbudgeten.

För bostadsfonden kan lån tas upp inom gränserna för de lånefullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer.

Bostadsfonden kan, inom gränserna för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, för att finansiera de lån som beviljas med stöd av den bevillningsfullmakt som fastställs i statsbudgeten, överföra sina bostads- och aravalånefordringar på en finländsk eller en utländsk sammanslutning (särskild sammanslutning) som tjänar detta ändamål eller på någon som denna sammanslutning bestämmer, på vilken samtidigt överförs rätten att använda säkerheten för bostads- eller aravalånet för indrivning av fordringarna (värdepapperisering av aravalån). Fonden kan i samband med värdepapperisering förbinda sig att betala den särskilda sammanslutningen eller den

Bostadsfonden kan, inom gränserna för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, överföra sina bostads- och aravalånefordringar på en finländsk eller en utländsk sammanslutning (särskild sammanslutning) som tjänar detta ändamål eller på någon som denna sammanslutning bestämmer, på vilken samtidigt överförs rätten att använda säkerheten för bostads- eller aravalånet för indrivning av fordringarna (värdepapperisering av aravalån). Fonden kan i samband med värdepapperiseringen förbinda sig att betala den särskilda sammanslutningen eller den som sammanslutningen har bestämt skillnaden mellan räntan på bostads- och aravalånen och den

som sammanslutningen har bestämt skillnaden mellan räntan på bostads- och aravalånen och den ränta som ska betalas till investeraren. Fonden har också rätt att byta ut fordringar som överförs på den särskilda sammanslutningen eller den som den har bestämt mot andra motsvarande fordringar. För värdepapperisering av bostads- och aravalån där kommunen är den ursprungliga fordringsägaren krävs kommunens samtycke så som stadgas i aravalagen (1189/93).

ränta som skall betalas till investeraren. Fonden har också rätt att byta ut fordringar som överförs på den särskilda sammanslutningen eller den som den har bestämt mot andra motsvarande fordringar. För värdepapperisering av bostads- och aravalån där kommunen är den ursprungliga fordringsägaren krävs kommunens samtycke så som stadgas i aravalagen (1189/93).

---

*Staten betalar en årlig ränta på medlen på bostadsfondens samlingskonto i statens centralbokföring på grundval av den avkastning som i genomsnitt erhålls på statens investeringar så som bestäms närmare i statsbudgeten. Ränta betalas dock inte på anslag som i statsbudgeten har överförts till bostadsfonden. Räntan bokförs som inkomst för fonden årligen i efterskott före utgången av februari.*

#### 7 §

I samband med behandlingen av statsbudgeten skall

1) fastställas maximibeloppet för de lån som beviljas eller för vilka betalas räntestöd av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten,

2) fastställas maximibeloppen för lån som tas upp för bostadsfonden, lån som värdepapperiseras, värdepapper som köps och tilläggssäkerheter *samt*

3) beslutas om eventuell överföring till bostadsfonden eller ur fonden till statsbudgeten.

Det anslag som i statsbudgeten skall överföra till fonden skall vara så stort att det tillsammans med medel som anskaffas med stöd av de i 2 § 2 och 3 mom. angivna fullmakterna att uppta och värdepapperisera lån och de medel som fonden i början av året

#### 7 §

I samband med behandlingen av statsbudgeten skall

1) fastställas maximibeloppet av de lån som beviljas eller för vilka betalas räntestöd av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, *med undantag av lån enligt lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/82),*

2) fastställas maximibeloppet av den statsborgen i anslutning till bostadslån som föranleder att ersättningar betalas av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten,

3) fastställas maximibeloppen av lån som tas upp för bostadsfonden, lån som värdepapperiseras, värdepapper som köps och tilläggssäkerheter,

4) beslutas om eventuell överföring till bostadsfonden eller ur fonden till statsbudgeten, *samt*

5) beslutas om räntan på medlen på bostadsfondens samlingskonto i statens centralbokföring.

Det anslag som i statsbudgeten skall överföras till fonden skall vara så stort att det tillsammans med medel som anskaffas med stöd av de i 2 § 2 och 3 mom. angivna fullmakterna att uppta och värdepapperisera lån och de medel som fonden i början av året

*Gällande lydelse*

förfogar över och som influtit under tidigare år eller inflyter under räkenskapsåret, beräknas räkna till för de betalningar som avses i 6 § samt för betalning av de lån och räntestöd som har beviljats med stöd av den fullmakt som avses i 1 mom. 1 punkten i denna paragraf.

*Föreslagen lydelse*

förfogar över och som influtit under tidigare år eller inflyter under räkenskapsåret, beräknas räkna till för de betalningar som *enligt stadganden eller bestämmelser skall göras av fondens i 2 § avsedda medel, vilka står utanför statsbudgeten.*

—————  
*Denna lag träder i kraft den*  
*199 .*

*Åtgärder som verkställigheten av lagen förtutsätter får vidtas innan den träder i kraft.*  
—————

## Förordning

### om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

På föredragning av ministern för handläggning av ärenden som hör till miljöministeriets verksamhetsområde stadgas med stöd av 15 § lagen den 199 om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus ( / ):

#### 1 §

##### *Ansökningsförfarande*

Statens bostadsfond beslutar om de årliga ansökningstiderna för lån för bostadsaktiebolagshus. Ansökan skall lämnas in till statens bostadsfond, som inhämtar ett utlåtande där-om av den kommun där objektet är beläget.

Statens bostadsfond och statskontoret kan godkänna formuläret för blanketterna för de ansökningar och anmälningar som avses i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus ( / ) och i de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Samtidigt kan bestämmas om uppgifter som skall lämnas i samband med ansökan eller anmälan.

#### 2 §

##### *Stadgande om villkor för godkännande*

Ett lån som beviljats för byggande eller ombyggnad kan godkännas som räntestödslån för bostadsaktiebolagshus, förutsatt att statens bostadsfond godkänner objektet. Bostadsfonden kan av särskilda skäl godkänna ett objekt som är under byggande eller som har färdigställts före godkännandet.

Ett räntestödslån som beviljats för byggande eller ombyggnad skall ha en av statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet som går före andra lån eller någon annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet som är minst lika betryggande.

#### 3 §

##### *Krav på bostadsaktiebolagets storlek*

Ett lån kan inte godkännas som räntestödslån för lån för bostadsaktiebolagshus, om bolaget äger en byggnad som omfattar bara

en enda bostadslägenhet eller en sådan byggnad som omfattar två bostadslägenheter och i huvudsak är avsedd för ägarhushållets eget boende.

#### 4 §

##### *Arrendeavtal för mark*

Är räntestödslåneobjektet beläget på arrendemark, måste arrenderätten utan att markägaren hörs kunna överföras på tredje person. Lånet kan godkännas som räntestödslån enbart om arrendeavtalet förbjuder att avtalet sägs upp under lånetiden.

För godkännande av räntestödslånet krävs att den återstående arrendetiden enligt arrendeavtalet är minst 45 år. Statens bostadsfond kan av särskilda skäl godkänna en kortare arrendetid.

#### 5 §

##### *Projektets lönsamhet och prövning av solvensen*

Vid prövning av de allmänna villkor som avses i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus skall särskild vikt fästas vid att ett projekt för vilket räntestöd betalas är lönsamt under den tid räntestödet betalas och att de som genomför objektet är solventa samt att de verkställer förskottsinnehållningarna till fullt belopp och fullgör de övriga skyldigheter som ankommer på en arbetsgivare.

Den som får räntestödslån skall på begäran av statens bostadsfond eller statskontoret ge en försäkran om eller en utredning över att förskottsinnehållningarna på de löner som betalats för byggnadsarbetena har verkställts till rätt belopp och att också de övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivaren har fullgjorts. Om byggnadsarbetena utförs av andra på basis av ett avtal om entreprenad,

skall låntagaren kräva en ovan avsedd försäkring eller utredning av huvudentreprenören och vid behov av de andra entreprenörerna. Om ingen godtagbar försäkring eller utredning lämnas, kan betalningen av räntestöd avbrytas.

## 6 §

*Försäkring*

Ett räntestödslåneobjekt skall ha en tillräcklig försäkring.

## 7 §

*Tillsyn över god sed i byggherre- och entreprenadverksamhet*

Då det med stöd av 11 § lagen om ränte-

stöd för lån för bostadsaktiebolagshus övervakas att räntestödslån används i enlighet med nämnda lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt enligt lånevillkoren skall myndigheterna vid statens bostadsfond också granska att däri förutsatt god sed iaktas i byggherre- och entreprenadverksamheten.

## 8 §

*Anvisningar*

Statens bostadsfond kan meddela anvisningar om förfarandet vid godkännande av räntestödslån.

## 9 §

*Ikraftträdande*

Denna förordning träder i kraft den 199.

---