

RP 133/2013 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av 13 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt 7 § i aravabegränsningslagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås ändringar i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt aravabegränsningslagen på så sätt att tillsynen över bestämmandet av de självkostnadshyror som tas ut för hyresbostäder som får statligt stöd övergår från kommunerna till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Samtidigt föreslås det att centralen ska få rätt att av lånta-

garen kräva de uppgifter som behövs vid tillsynen. Centralen ska också i fortsättningen sköta den allmänna styrningen av låntagare i frågor som rör självkostnadshyror.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2014 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna är avsedda att träda i kraft den 1 januari 2014.

MOTIVERING

1 Nuläge

De statliga stödsystemen som gäller produktion av hyresbostäder är utvecklade för att förbättra bostadsförhållandena för hushåll som inte utan statligt stöd kan ordna sitt boende till ett pris som är skäligt. I Finland finns cirka 400 000 ARA-hyresbostäder som är byggda med statens aravalån och räntestödslån och som omfattas av de i lag föreskrivna användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Avsikten med begränsningarna är att hålla kvar bostäderna i hyresanvändning tillräckligt länge, hålla bostadsutgifterna på en rimlig nivå och se till att bostäderna går till de mest behövande hushållen. Förutom objektspecifika begränsningar begränsas verksamheten i samfund som äger ARA-hyresbostäder av bestämmelserna om allmännyttighet. Syftet med dessa bestämmelser tillsammans med de objektspecifika begränsningarna är att se till att det statliga stödet fokuseras på invånare som väljs på sociala grunder.

En av de viktigaste användningsbegränsningarna som rör ARA-hyresbostäder är hyresreglering. För tillfället gäller bestämmelserna om hyresbestämning för cirka 325 000 ARA-hyresbostäder som beviljats aravalån och räntestödslån från och med den

1 januari 2002 med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*).

Bestämmelser om ARA-hyresbostädernas hyror finns i 13 § i räntestödslagen och i 7 § i aravabegränsningslagen (1190/1993) som motsvarar varandra innehållsmässigt. När det gäller att bestämma hyror för ARA-bostäder, ska man följa självkostnadsprincipen. Enligt 1 mom. i ovan nämnda paragrafer får man hos hyresgästerna för en bostadslägenhet ta ut i hyra högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. I räntestödslagens 13 § 3 mom. och i aravabegränsningslagens 7 § 2 mom. föreskrivs att hyror för aravahyreshus och aravahyresbostäder samt hyreshus och hyresbostäder för vilka lån beviljats enligt räntestödslagen och som tillhör en och samma ägare kan utjämnas.

Om övervakningen av självkostnadshyror föreskrivs i räntestödslagens 13 § 4 mom. och aravabegränsningslagens 7 § 3 mom. Enligt bestämmelserna utövar kommunen tillsyn över att de principer som gäller hyrans maximibelopp följs. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs

vid övervakningen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) har till uppgift att allmänt handleda kommuner och låntagare i frågor som gäller självkostnadshyror.

I 13 § 5 mom. i räntestödslagen och i 7 § 4 mom. i aravabegränsningslagen föreskrivs att närmare bestämmelser om självkostnadshyror kan utfärdas genom förordning av statsrådet och miljöministeriet. *ARA* kan ge råd i frågor som gäller hyresbestämning samt utjämnning och övervakning av hyror.

Enligt 13 § 6 mom. i räntestödslagen och 7 § 5 mom. i aravabegränsningslagen tillämpas på *ARA*-hyresbostädernas hyror i övrigt vad som bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995, nedan *bostadslägenhetslagen*). Enligt denna lag hör det till allmänna domstolar att avgöra vad som är skäligt. Enligt lagens 29 § kan hyresvärden eller hyresgästen låta domstolen avgöra om ett hyresbelopp eller ett villkor som gäller bestämmande av det är skäligt. Enligt lagens 30 § kan domstolen på yrkande av hyresgästen enligt prövning sänka hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran om hyran utan i hyresförhållanden godtagbar orsak väsentligt överstiger den verkliga hyran för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom området. Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran med stöd av lagens 6 § ska anses vara oskäligt.

De begränsningar i räntestödslagens 13 § och aravabegränsningslagens 7 § som gäller bestämmande av hyra upphör sedan räntestödslånet eller aravalånet har betalats tillbaka i enlighet med amorteringsvillkoren. Om lånet betalas tillbaka i förtid, fortsätter begränsningarna av hyresbestämningen i varje händelse att gälla i 30 års tid.

På miljöministeriets initiativ togs hösten 2012 fram en studie om tillämpningen av självkostnadsprincipen när det gäller att bestämma hyror för statsunderstödda hyresbostäder (Hyreshussamfundens tillvägagångssätt vid bestämning av självkostnadshyror för *ARA*-bostäder, miljöministeriets rapport 5/2013). Rapporten redogör för tillämp-

ningen av självkostnadsprincipen, systemet med hyresutjämnning och reserveringarna för ombyggnader. Rapporten behandlar också kommunernas övervakning av självkostnadshyror. Rapporten består av enkäter till hyresbostadsbolag och kommuner samt intervjuer och slutsatser som bygger på enkätsvaren och intervjuerna. När det gäller övervakningen av självkostnadshyror framgår det av rapporten att kommunernas resurser har minskat och att övervakningen också kräver specialkompetens i fastighetshållning. Enligt den enkät som gjordes i samband med studien är cirka 60 procent av dem som svarade av den åsikten att kommunernas övervakningsresurser är otillräckliga. Även kompetensen upplevdes som bristfällig. Övervakningen av de landsomfattande samfundens hyror betraktades i synnerhet som svår. Övervakningens roll, uppgifter och betydelse är till en del oklara såväl för övervakarna som för dem som ska övervakas. Största delen av de kommuner som svarade på enkäten tyckte att övervakningen kunde överföras till *ARA*.

2 Föreslagna ändringar

Det föreslås att 13 § 4 mom. i räntestödslagen och 7 § 3 mom. i aravabegränsningslagen ska ändras så att tillsynen över bestämmandet av självkostnadshyror överförs från kommunerna till *ARA*. Samtidigt föreslås det att *ARA* ska ha rätt att av låntagarna kräva de uppgifter som behövs för tillsynen, på motsvarande sätt som kommunerna har rätt att kräva uppgifter enligt den gällande bestämmelsen. Till *ARA*:s uppgifter ska fortsättningsvis höra också den allmänna styrningen av låntagare. Därtill görs det i momentet vissa språkliga ändringar i den svenska texten.

Övervakningen av bestämmandet av självkostnadshyror är myndighetsbaserad administrativ verksamhet som *ARA* utför enligt den årliga plan som följer som bilaga till resultatavtalet med miljöministeriet. När man planerar övervakning av hyror, ska man också kunna ta hänsyn till invånarnas anmälningar om problemen kring hyresbestämningen om man får in flera anmälningar om samma hyreshussamfunds hyror. Övervakningsresurser anvisas systematiskt för hela

beståndet för att uppnå bästa övervakningsresultat.

Vid godkännande av byggandet ska ARA ta reda på den hyra som tas ut för de nya objekten och ingripa om låntagarens hyreskalkyl till vissa delar väsentligt avviker från den normala nivån, till exempel när det gäller reserveringar för ombyggnader. När det fattas beslut om justering ska låntagaren lämna en ny hyreskalkyl till ARA. Den hyran som har fastställts enligt självkostnadsprincipen och som tillämpas på det objekt som beviljats lån ska framgå av denna kalkyl. Ytterligare ska ARA inspektera de nya objekten i samband med hyresövervakningen efter det andra eller tredje året från ibruktagandet. Då har man tillgång till information om objektets faktiska kapital- och underhållsutgifter samt utgifter för skötseln som man kan jämföra med den hyra som tas ut och av vilken också framgår reserveringen för ombyggnader och storleken av utjämningen av hyror. Att låntagarna känner till kontrollprocessen bidrar också till att styra och precisera bestämmandet av hyra för nya objekt och leda till en nivå som kan betraktas som skälig.

Att fallspecifikt bedöma om hyresbeloppet är skäligt hör till de allmänna domstolarnas uppgifter i enlighet med bostadslagenhetslagen. Domstolarnas behörighet gäller såväl fritt finansierade som statsunderstödda hyresbostäder. Därför är de allmänna domstolarnas bedömningar av hyrornas skälighet och ARA:s övervakning av att bestämmelserna om självkostnadshyror följs, inte överlappande uppgifter utan uppgifter som kompletterar varandra.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Ekonomiska konsekvenser

För att tillfredsställa behovet av ytterligare resurser som överföringen av övervakningen av självkostnadshyror orsakar ska ARA:s anslag för omkostnader ökas med 0,48 miljoner euro på årsnivå, vilket uppskattas innebära cirka åtta nya årsverken. Anslagen ska också användas för att ta i bruk ett nytt datasystem som överföringen av övervakningsuppgifterna kräver vid ARA. Överföringen frigör övervakningsresurserna i kommunerna.

3.2 Konsekvenser för myndigheterna

När övervakningen av självkostnadshyror övergår från kommunerna till ARA, kräver detta att uppgifterna omorganiserar mellan staten och kommunerna samt att ARA anvisas de ytterligare resurser som det behöver. De nuvarande kommunala resurserna för övervakning av självkostnadshyror är ofta otillräckliga och kompetensen hos de ansvariga personerna är bristande. Därför kommer överföringen av hyresövervakningen från kommunerna till ARA att förbättra övervakningen. Att övervaka landsomfattande hyreshussamfund är en svår uppgift för enskilda kommuner. ARA har bättre färdigheter än kommunerna att sköta denna uppgift. Det hör redan i dag till ARA att övervaka verksamheten i allmännyttiga bostadssamfund som ARA har angett. Således klarlägger överföringen av övervakningsuppgifterna till ARA också myndigheternas ansvarsfrågor.

Målet med övervakningen av självkostnadshyror är att se till att hyror för ARA-bostäder som hör till systemet med hyresreglering bestäms enligt bestämmelserna. En viss del av de hyresbestämningssenheter som omfattas av principen om självkostnadshyra ska inspekteras årligen på det sättet att bland objekten kontrolleras hyresbestämningsskalkylerna per hyresbestämningssenhet, föregående års utfall per utjämningsgrupp samt uppgifterna om utjämnings storlek och grunder. Därutöver ska ARA kontrollera hur hyran har bestämts för nya objekt efter det andra eller tredje året från ibruktagandet. För att kontrollera att hyresbestämningen är korrekt ska man förutom en objektspecifik kontroll också redogöra för resultatet från samfundets uthyrningsverksamhet genom att utnyttja samfundets bokslutsuppgifter.

Överföringen av övervakningen av självkostnadshyror kräver att ARA får ett nytt datasystem samt att systemet utvecklas. Målet är att samfunden kan överföra hyresuppgifterna direkt till ARA:s system.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts på miljöministeriet i samarbete med ARA.

Det begärdes utlåtanden som en del av beredningen av en mer omfattande proposition som skulle innebära ändringar av de bestämmelser om bestämmandet av hyror och bruksvederlag som ingår i räntestödslagen, aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Utlåtanden gavs av Asukasliitto ry, Asumisen Hinta Alas (AHA) ry, Fastighetsägarna och Byggherrarna i Finland RAKLI rf, AVAIN Asumisoikeus Oy, Hyresgästsdelegationen vid Helsingfors stads bostäder Ab, biträdande stadsdirektören för Helsingfors stads stadsplanerings- och fastighetsväsende, Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry, Kommunfinans Abp, Byggnadsindustrin RT rf, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeus Oy (Asokodit), Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry, Finlands Kommunförbund, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, TA-Yhtymä Oy, VVO-koncernen Abp, Statskontoret, finansministeriet och Vuokralaiset VKL ry. Dessutom kom det in ett gemensamt utlåtande från hyreshusbolag i de nio största städerna (Helsingfors stads bostäder Ab, Esbo Bostäder Ab, VAV Asunnot Oy, Tampereen Vuokralosäätio, TVT Asunnot Oy, Oulun Sivakka Oy, Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy, Lahden Talot Oy och Niiralan Kulma Oy). Det kom också in sju utlåtanden från privat-personer, främst gäl-

lande bostadsrättsbostäder. Ingen av remissinstanserna motsatte sig att övervakningen av självkostnadshyrorna överförs från kommunerna till ARA. Delegationen för kommunal ekonomi och kommunal förvaltning behandlade propositionen vid sitt möte den 20 augusti 2013.

Beredningen fortsatte på så sätt att det förslag som hänförde sig till budgetpropositionen för 2014, och som gällde en överföring av övervakningen av självkostnadshyrorna, lösgjordes till en egen proposition. Resten av den mer omfattande propositionen om ändring av bestämmelserna om bestämmande av hyror och bruksvederlag överlämnas i ett senare skede.

5 Samband med andra propositioner

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2014 och avses bli behandlad i samband med den.

6 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2014.

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

*Lagförslag***1.****Lag****om ändring av 13 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 13 §
4 mom., sådant det lyder i lag 84/2003, som följer:

13 §

Hyra

tralen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Till centralens uppgifter hör också den allmänna styrningen av låntagare i de ärenden som avses i detta moment och i 1—3 mom.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att de principer som gäller hyrans maximibelopp följs. Cen-

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag**om ändring av 7 § i aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 7 § 3 mom., sådant det lyder i lag 83/2003,
som följer:

7 §

Hyra

Centralen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Till centralens uppgifter hör också den allmänna styrningen av låntagare i de ärenden som avses i detta moment och i 1 och 2 mom.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 16 september 2013

Statsminister**JYRKI KATAINEN**

Bostads- och kommunikationsminister *Pia Viitanen*

*Bilaga
Parallelltext*

1.

Lag

om ändring av 13 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 13 §
4 mom., sådant det lyder i lag 84/2003, som följer:

Gällande lydelse

13 §

Hyra

Föreslagen lydelse

13 §

Hyra

Kommunen utöver tillsyn över att de principer som gäller hyrans maximibelopp följs. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. På Statens bostadsfond ankommer den allmänna styrningen av *kommunerna och räntestödslåntagarna* i de ärenden som avses i detta moment och i 1—3 mom.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att de principer som gäller hyrans maximibelopp följs. *Centralen* har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. *Till centralens uppgifter hör också* den allmänna styrningen av *låntagare* i de ärenden som avses i detta moment och i 1—3 mom.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag**om ändring av 7 § i aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 7 § 4 mom., sådant det lyder i lag 83/2003,
som följer:

Gällande lydelse

7 §

*Hyra**Föreslagen lydelse*

7 §

Hyra

Kommunen utöver tillsyn över att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Den allmänna styrningen av *kommunerna och låntagarna* i de ärenden som avses i detta moment och i 1 och 2 mom. ankommer på Statens bostadsfond.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs. *Centralen* har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. *Till centralens uppgifter hör också* den allmänna styrningen av *låntagare* i de ärenden som avses i detta moment och i 1 och 2 mom.

Denna lag träder i kraft den 20 .
