

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion. Avsikten är att med hjälp av borgen förbättra tillgången på finansiering för bostadsrätts- och hyreshusproduktion på den fria penningmarknaden och sänka finansieringens pris. Tack vare borgen får lånebeviljaren i sin soliditetsbedömning räkna en borgenskredit t.o.m. till riskklass 0. Borgen sänker även finansieringskostnaderna för bostadsrätts- och hyreshusproduktionen och ökar därigenom intresset för denna produktion samt ökar utbudet av bostäder med skäligt anskaffningspris och skäliga brukskostnaderna inom områden där det råder fortlöpande efterfrågan på bostäder. Borgen undanröjer säkerhetsproblemet och när den sålunda öppnar möjligheter att finansiera projekt bidrar den också till att projekten färdigställs.

Beslut om att en kredit skall omfattas av borgenssystemet fattas av statens bostadsfond på förordande av den kommun där projektet finns. I regel skall den kommun som förordat projektet tillsammans med staten vara borgensansvarig under borgenstiden gentemot lånebeviljaren för betalningen av amorteringar och räntor på lånet och andra kostnader som beror på lånet. Borgenstiden skall vara högst 30 år från lyftandet av borgenslånet första rat. Staten och kommunen skall i regel dela borgensansvaret mellan sig i förhållandet 50:50. I vissa situationer kan staten åta sig hela borgensansvaret för ett borgenslån, men beloppet av borgenslånet för ett projekt sänks då i stället, så att statens borgensansvar för projektet inte blir större än vad det skulle ha

varit om kommunen också hade varit borgensansvarig.

För borgen skall också uppbäras en borgensavgift för borgenslånet hela kapital oberoende av om krediten lyfts helt och hållet eller inte. Beloppet av borgensavgifterna kan också ändras genom förordning. Borgensavgifterna ger också upphov till borgenstillgångar som i första hand skall användas för betalningar som följer av borgensansvaret, om det blir aktuellt att betala sådana. Sedan borgensansvaret upphört kan kommunen använda sin del av borgensavgifterna på det sätt den själv vill.

Beslut om fullmakten att godkänna borgenslån fattas för statens del i statsbudgeten. Även kommunen kan bestämma en borgensfullmakt. Då kommunens borgensansvar med stöd av lagen uppstår genom att kommunen beslutar att förordna ett projekt, skall detta beslut fattas i fullmäktige, om inte beslutanderätten på det sätt som föreslås i lagen har delegerats till något annat organ, en förtroendevald eller en tjänsteinnehavare. Beträffande dessa lån föreslås i lagen också ändringar jämfört med 2 kap. 13 och 14 § kommunallagen. Kommunens förordande leder inte till borgensansvar, om man har beslutat att staten skall bära hela borgensansvaret för borgenslånet. Kommunen kan också i vissa fall befrias från att betala borgensersättning, varvid staten ensam ansvarar för en borgensersättning som förfallit till betalning. Den föreslagna lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst. Avsikten är att godkänna krediter som omfattas av borgen redan under 2003.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Nuläge och bedömning av det	3
1.1. Nuläge.....	3
1.2. Bedömning av nuläget.....	3
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen.....	5
2.1. Mål.....	5
2.2. De viktigaste förslagen.....	6
2.2.1. Borgenssystemets allmänna karaktär	6
2.2.2. Fattande av borgensbeslut i kommunen och projekt för vilka staten bär borgensansvaret.....	7
2.2.3. Riskhantering	8
2.2.4. Allmänna verkningar på projekt och lånevillkor.....	9
3. Propositionens verkningar	9
3.1. Ekonomiska verkningar	10
3.1.1. Verkningar för den offentliga ekonomin	10
3.1.2. Verkningar för hushållen	11
3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal	20
4. Beredningen av ärendet.....	20
4.1. Regeringsprogrammet	20
4.2. Beredning av propositionen	21
4.3. Remissutlåtanden	21
5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll.....	21
DETALJMOTIVERING	21
1. Lagförslag	21
2. Närmare bestämmelser.....	32
3. Ikraftträdande	33
4. Lagstiftningsordning.....	33
LAGFÖRSLAGEN	34
om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion	34
BILAGA	42
om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion	42

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge och bedömning av det

1.1. Nuläge

Bostadsbeståndet i Finland är cirka 2,2 miljoner bostäder, varav cirka 1,5 miljoner är ägarbostäder och cirka 0,7 miljoner hyresbostäder samt en blandform av dessa, exempelvis bostadsrättsbostäder vilkas antal överstiger 26 000 och delägarbostäder som för tillfället uppgår till några tusen. Bostäder av de två sistnämnda ägar- och besittningsformerna är överefterfrågade. Av hyresbostäderna är cirka hälften så kallade aravahyresbostäder som i fråga om val av invånare, hyror och användning samt överlåtelse är reglerade. Huvudparten av bostäderna hör sålunda till kretsen för fri överlåtelse vilket leder till att anskaffningskostnaderna för bostaden och de månatliga brukskostnaderna (hyror, vederlag eller bruksvederlag) är ytterst utsatta för förändringar i efterfrågan och utbud. Därför har staten under senare år inriktat boendestödet, både när det gäller lån och räntestödssystem, till områden inom vilka en överefterfrågan höjer pris- och ersättningsnivåerna. Statslån och räntestödslån beviljas numera primärt endast för produktion av hyresbostäder och bostadsrättshus. Staten har under de senaste åren inte längre med lån stött anskaffningen av ägarbostäder. Räntestödsformerna har också minskat i antal. Borgenssystem används fortfarande för att underlätta anskaffningen av ägarbostad. Den mest betydande understödsformen för ägarboende är rätten till skatteavdrag för ränta som betalats på krediter som beviljats för anskaffning av egen bostad, även om också den har minskat. De som skaffar sin första bostad har rätt till särskilda skatteavdrag. Merparten av dem som behöver bostad blir sålunda tvungna att skaffa och finansiera sin bostad på den fria marknaden. Detta gäller såväl bostaden som bostadskrediten, om kredit behövs.

Huvudstadsregionen och de så kallade

tillväxtcentra, dvs. särskilt universitets- och högskoleorter, är typiskt sådana områden där efterfrågan höjer anskaffningspriserna för bostäderna samt hyror och andra bruksvederlag som också påverkas av höga anskaffningspriser. Den kraftiga inflyttningen till dessa områden ökar överefterfrågan. Men områdena har också den kraftigaste tillväxten och kan erbjuda arbete och utkomst.

1.2. Bedömning av nuläget

Det knappa utbudet på bostäder eller bristen på bostäder till skäliga priser hotar redan i vissa fall tillgången till arbetskraft. En sådan situation skadar den ekonomiska välfärden och utvecklingen i hela landet. En ökad offentlig finansiering av bostadsproduktionen räcker inte ensam till att öka bostadsutbudet så att det motsvarar efterfrågan, utan det behövs också andra åtgärder. Genom att skapa ett gemensamt borgenssystem för kommunerna och staten för produktion av hyres- och bostadsrättshus är det möjligt att öka produktionen av bostäder till rimliga anskaffningspriser och skäliga brukskostnader genom att utnyttja den förändrade och avreglerade finansmarknaden.

När skattefriheten på depositioner upphörde, den gemensamma valutan eliminerade valutakursrisken inom den ekonomiska och monetära unionen och penningmarknaden förenhetligades och globaliserades blev också konkurrensen på penningmarknaden hårdare, vilket kräver att man mera än tidigare också beaktar hur de beviljade krediterna påverkar bedömningen av lånebeviljarens kapitaltäckning. Ju mera kreditgivning som vid beräkningen av kapitaltäckningen kan hänföras till riskgrupp 0, desto större kan kreditstocken vara. Med tanke på den som behöver bostadsfinansiering är det skäl att eftersträva sådana strukturella arrangemang som leder till att allt flera krediter vid beräkningen av lånebeviljarens kapitaltäckning kan hänföras

till riskgrupp 0 eller minst till grupp 50 %.

Av ovan nämnda orsaker har det stiftats en lag om hypoteksbanker som trädde i kraft den 1 januari 2000 och som möjliggör beviljande av fastighetskrediter eller krediter till offentliga samfund och anskaffning av medel som grundar sig på sådana krediter. Av samma orsaker är det skäl att skapa ett gemensamt borgenssystem för staten och kommunerna för finansiering av hyres- och bostadsrättshus. Behovet av krediter för projekt som hör till denna produktion är i regel större än genomsnittet. Detta på grund av att egenfinansieringsandelen för dem som behöver bostäder samt kostnaderna för boendet skall kunna hållas skäliga. I produktionen av bostadsrättshus tävlar också anskaffningskostnaderna med kostnaderna för andra boendeformer och finansieringsalternativ varvid den maximala bostadsrättsavgiften inte får överstiga 30 % av anskaffningspriset. Också produktionen av hyreshus - till den del sådan förekommer - oberoende av om den bygger på statliga bostadslån, räntestödslån eller fri finansiering har i regel finansierats projektvis med ett betydande lånebelopp med liten egenfinansieringsandel, som också kan vara anskaffad med lån.

I fråga om den produktion av bostadsrätts- och hyreshus för vilken staten beviljar räntestöd gäller statens fyllnadsborgen enligt lag, varför dessa krediter i beräkningen av kreditgivarens kapitaltäckning får räknas till riskgrupp 0. Enligt lagen om hypoteksbanker (1240/1999) får beloppet räntestödslån för dessa projekt bestå av krediter från samma lånebeviljare, varav hypotekskrediten får uppgå maximalt till 60 %. På grund av statsborgen utgör resten av den finansiering som behövs för projektet av övriga krediter. I regel utgör de 20-25 % medan hela lånet uppgår till 80-85 % av de för projektet godkända kostnaderna. Utan sådan borgen skulle en kredit med säkerhet som utgörs av en fastställd inteckning i en bostadsfastighet som är i kredittagarens eget bruk, uthyrd eller avsedd för eget bruk eller uthyrning till den som erhåller krediten eller i aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i sådan användning eller avsedd för sådan användning, i beräkningen av

kreditinstitutets kapitaltäckning få riskvikten 50 %. Med dylika säkerheter jämställs aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag som ställts som pant. Övriga krediter med säkerhet i fastigheter får riskvikten 100 %. Om säkerheten för krediten är en kredit av ovan nämnd typ vars riskvikt är 50 %, får också masskuldebrevet räknas till riskgrupp 50 %. Krediter till offentliga samfund hör till riskgruppen 0. Härvid är det fråga om kredit som beviljats ett offentligt samfund eller vars säkerhet består av ett sådant offentligt samfunds borgensförbindelse eller av en fordran på ett sådant offentligt samfund. Offentliga samfund är Finska staten och stater som ifråga om kreditrisk kan jämföras med den, Europeiska gemenskaperna, finska statens affärsverk, Folkpensionsanstalten, Finlands Bank och med den jämförbara centralbanker, finländska kommuner, samkommuner och församlingar, landskapet Åland samt Kommunernas garanticentral och Kommunernas pensionsförsäkring. Av dessa offentliga samfund kunde man med hjälp av statens och kommunernas gemensamma borgenssystem få krediter för produktion av hyres- och bostadsrättshus, som vid beräkningen av beviljarens kapitaltäckning får räknas till riskgrupp 0. Investeringar i sådana masskuldebrevslån med säkerheter som avses i lagen om hypoteksbanker får vägas med 10 % riskvikt. När det gäller de offentliga samfunden vägs sådana lån som finländska församlingar har gått i borgen för med 20 % riskvikt.

Det riskvägda värdet av kreditrisker består av två delar, balansräkningen och förbindelser utanför balansräkningen. Balansräkningens tillgångar, dvs. fordringar och investeringar samt förbindelserna utanför balansräkningen anmäls indelade i olika riskgrupper. Riskgruppen fastställs i allmänhet enligt motparten. I vissa fall, varav de med tanke på förslaget viktigaste fallen har nämnts ovan, kan riskgruppen ändras till en grupp som är förmånligare för lånebeviljaren om fordran är kopplad till en säkerhet med lägre risk. De krediter som beviljas av ett kreditinstitut indelas i olika riskgrupper på basis av kredittagaren eller den säkerhet som hänförs till krediten. Den kalkylerade verkan på marginalen för den beviljade

krediten, vilken föränleds av kreditbeviljarens anskaffning av egna medel för att uppfylla minimikravet på kapitaltäckning (nu 8 %), kan beräknas med hjälp av avkastningskravet på kreditinstitutets egna kapital, kreditbeloppet, kreditens riskgrupp och kapitäckningsprocenten.

Kreditens marginalkrav beräknas således på följande sätt:

Marginalkrav = kreditbeloppet x avkastningskravet på det egna kapitalet x riskvikt-% x 8%.

I exempelkalkylen antas att kreditbeloppet är 100 € och avkastningskravet på det egna kapitalet 15 %.

Kalkyl 1. Riskklass: 0%

Marginalkrav = 100 € x 15 % x 0 % x 8 % = 0 %

Kalkyl 2. Riskklass 50 %

Marginalkrav = 100 € x 15 % x 50 % x 8 % = 0,6 %

Kalkyl 3. Riskklass 100 %

Marginalkrav = 100 € x 15 % x 100 % x 8 % = 1,2 %

Redan exempelkalkylerna visar att den riskvikt som den beviljade krediten får vid beräkningen av kreditbeviljarens kapitaltäckning har en stor inverkan på kreditens minimiränta. Om kreditens riskvikt genom endast statlig borgen eller genom gemensam statlig och kommunal borgen fås till 0 %, kan en kredit beviljas med en ränta som är nästan 1,2 % lägre än utan en sådan borgen.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Mål

Syftet med propositionen är att skapa ett sådant gemensamt borgenssystem för staten och kommunerna för finansiering av produktion av hyres- och bostadsrättshus som avses i Paavo Lipponens

regeringsprogram. Enligt regeringsprogrammet omfattar systemet statens kvalitets- och kostnadsstyrning från bostadsfondens sida samt en borgensavgift. Syftet med propositionen är också att stödja ett annat mål som ställts i regeringsprogrammet.

Enligt regeringsprogrammet utvidgas bostadsrättsboendet med hjälp av arava- och räntestödslån samt genom en ny lag om ett system för fritt finansierat bostadsrättsboende. Propositionen omfattar också det projekt för revideringen av lagstiftningen om hypotekskrediter som nämns i regeringsprogrammet och som går ut på att med hjälp av det föreslagna borgenssystemet för staten och kommunerna styra lån enligt lagen om hypoteksbankers också till produktionen av hyres- och bostadsrättshus. Lagen om hypoteksbankers (1240/1999), som trädde i kraft vid början av 2000, möjliggör nämligen beviljandet av en kredit varav 60 procent består av fastighetskredit med säkerhet och resten av en kredit med annan säkerhet. På detta sätt skulle man vid produktionen av bostadsrättshus där en del av husens anskaffningsvärde finansieras med bostadsrättsavgifter som tas ut av innehavarna av bostadsrätten med en finansieringsstruktur i vilken man med bostadsrättsavgifter skulle täcka högst 30 procent av anskaffningsvärdet och resten skulle täckas med det ovan beskrivna kreditarrangemanget, få ytterligare volym för fritt finansierad produktion av bostadsrättshus jämsides med den produktion som stöds av staten. I den produktion som stöds av staten är nämligen andelen som finansieras med bostadsrättsavgifter för tillfället cirka 15 procent medan återstoden består av statslån eller statsrättestödslån. Bostadsrättshusen är underkastade bruks- och överlåtelsebegränsningar.

Bostadslägenheterna i dessa hus måste permanent användas som bostadsrättshus eller hyresbostäder om det inte finns någon som vill bli innehavare av bostadsrätterna.

Med statens och kommunernas gemensamma borgen, om till den fogas hyresbostädernas minimianvändningstid, är det möjligt att betydligt öka den fritt finansierade

produktionen av hyresbostäder till skäliga finansieringskostnader och med hög kvalitet till lägsta pris. Finansieringsstrukturen ställer sålunda inga krav på höga hyror.

Syftet med propositionen är uttryckligen att väcka intresse för en ökad produktion av hyres- och bostadsrättshus. Det föreslagna gemensamma borgenssystemet för staten och kommunerna kan också kopplas till annan finansiering än finansiering enligt hypoteksbankslagstiftningen. Syftet är att de förmåner som den avreglerade penningmarknaden och Europeiska monetära unionen (EMU) för med sig, skall kunna utnyttjas också för finansiering av produktionen av hyres- och bostadsrättshus. Eftersom borgenssystemet gör också finansieringskostnaderna för produktionen skäliga, kan användaren, dvs. den som behöver bostad, jämsides med produktionen av arava- och räntestödd produktion erbjudas ett lika eller nästan lika förmånligt bostadsutbud beroende på tomtutbudet.

Med hjälp av det föreslagna borgenssystemet påverkas kostnaderna för och tillgången på krediter avsedda för produktion av bostadsrätts- eller hyreshus. På grund av den beviljade borgensförbindelsen får krediten vid beräkningen av lånebeviljarens kapitaltäckning räknas till riskgrupp 0. Krediten kan på grund av borgensförbindelse också överföras till den som erhåller lånet till lika eller nästan lika förmånliga kostnader som lånebeviljaren har skaffat lånet. I produktionen med statligt räntestöd och fyllnadsborgen har låneräntorna under åren 1999 och 2001 varit 0,01-0,40. Sålunda kan man anta att marginalerna kommer att vara tämligen små. Med dylika marginaler får en del av kommunerna redan nu kredit för sin produktion av bostadsrätts- och hyreshus. Riskvikten för de krediter som beviljats kommunerna är 0 %. Med hjälp av borgen kan man också anta att det blir enklare att erhålla krediter för produktion av hyres- och bostadsrättshus om man beaktar att utan borgen skulle krediten vid beräkningen av lånebeviljarens kapitaltäckning hänföras till riskgrupp 50 % eller 100 % beroende på ägaren eller säkerheten för krediten.

2.2. De viktigaste förslagen

2.2.1. *Borgenssystemets allmänna karaktär*

Det föreslagna gemensamma borgenssystemet för staten och kommunerna eller systemet där statens ansvar omfattar hela borgensansvaret är avsett för finansiering av sådan produktion av bostadsrätts- och hyreshus som inte får något statligt aravalån eller lån med räntestöd av statens medel överhuvudtaget. Nybyggnadsprojekt kan finansieras med enbart borgenslån eller kopplade till annan finansiering än aravalån eller lån med räntestöd av statens medel. Borgen skall således kunna beviljas endast för lån för finansiering av nybyggnad. Det skulle också vara möjligt att godkänna endast en del av lånet som borgenslån, exempelvis en procentandel av lånet eller upp till ett visst eurobelopp eller antal kvadratmeter för projektet, varvid annan säkerhet skulle krävas för resten av lånet eller annan finansiering och säkerhet för projektet. Borgenstiden skulle vara maximalt 30 år.

Borgen skulle vara en fyllnadsborgen som täcker det kapital som återstår av borgenslånet, upplupna räntor och indrivningskostnader o.d. kostnader för lånet om dessa inte kan tas ut från andra säkerheter eller vid realisering av fastigheten. Staten och den kommun som förordat projektet och beviljandet av borgen för den kredit som används för finansiering av projektet, skulle i regel ha gemensamt borgensansvar gentemot långivaren för betalning av ovan nämnda amorteringar samt räntekostnader och övriga kostnader. Statens och kommunens borgensansvar skulle i regel fördelas i förhållandet 50:50. Om staten ensam har borgensansvaret, kan borgenslån beviljas endast till hälften av det belopp som borgenslånet annars kunde vara. Statens bostadsfond skulle besluta om godkännande av lånet som borgenslån inom ramen för de befogenheter för godkännande som fastställts i statsbudgeten.

Alla som godkänns som bostadsrättshusägare eller ägare av aravahyreshus samt även andra samfund som tar på sig ansvaret för bruksbegränsningar som beror på borgenslånet skulle godkännas som

låntagare. Lagstiftningen om bostadsrättshus fastställer vilka instanser som är möjliga ägare till sådan egendom och fastställer också permanenta bruksskyldigheter för användningen av bostadslägenheter i bostadsrättshus. Av dem som äger hyreshus är de objekt eller ägare som är underställda aravalagstiftningen bundna enligt denna lagstiftning, men andra ägare som beviljas borgen enligt denna lag, skulle under borgenstiden - dock minst 10 år från att den första posten av borgenslånet lyfts - vara bundna att använda bostadslägenheterna som hyresbostäder. Borgenstiden skall vara högst 30 år. Valet av invånare skall vara nästan fritt om ingenting annat följer av någon annan lagstiftning. Under den tid lägenheten måste användas som hyreslägenhet, skall vid invånarvalet prioriteras sådana bostadsbehövande som använder lägenheten som sin egen bostad.

Som lån som berättigar till borgen kan beaktas sådana krediter som beviljats av lånebeviljare och som godkänns som beviljare av räntestödslån. Sådana krediter beviljas av kommuner, banker, församlingar, kredit- och försäkringsbolag, hypoteksbanker och andra kreditinstitut verksamma inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES-området) och i andra stater. Av krediter för vilka borgen kan beviljas krävs självfallet att de också i övrigt beviljas på skäliga villkor.

Till det föreslagna borgenssystemet hör statens bostadsfonds projektbehandling. Denna projektbehandling omfattar också hörandet av den kommun inom vars område det projekt för vilket borgenslån beviljas kommer att placeras eller inom vars område det redan befinner sig. Krediten skall inte kunna godkännas för borgen om inte kommunen förordat det. Vid projektbehandlingen är det möjligt att i tillämpliga delar följa det förfarande som redan i några år följts vid behandlingen av bostadsaktiebolagens räntestödsprojekt.

För beviljande av borgen för lån skall en borgensavgift erläggas. Borgensavgiften erläggs för hela kapitalet för den kredit som godkänts för borgenslån oberoende av om hela den beviljade krediten lyfts eller inte. Borgensavgiften tas ut i samband med att den

första låneraten lyfts. Borgensavgifterna är engångsbetalningar. Storleken av borgensavgiften som fastställts i lagen kan ändras genom förordning. Borgensavgiften tas ut genom förmedling av lånebeviljaren och betalas till statskontoret som intäktsför statens andel av borgensavgifterna till statens bostadsfond och håller ett konto för kommunens räkning, som förordnat borgenslånet till vilket borgensavgifterna överförs.

Av borgensavgifterna får båda parterna som bär borgensansvar borgenstillgångar som täcker ett eventuella borgensansvar. Dessutom skall till statens borgenstillgångar räknas de tillgångar som förvaltas av statens bostadsfond och vid behov andra statliga tillgångar samt till tillgångarna för den kommun som har borgensansvar, kommunens andel av borgensavgiftstillgångarna och dessutom kommunens övriga tillgångar eller borgenskommunernas gemensamma tillgångar. Om borgenärerna på grund av borgen blir ersättningsskyldiga sköts statens andel i första hand från borgensavgiftstillgångarna och om de inte räcker till från statens bostadsfonds övriga tillgångar och om det ännu återstår borgensansvar utan täckning från statens övriga tillgångar. Den andel som den kommun som har borgensansvar står för betalas primärt från kommunens borgensavgiftstillgångar och sekundärt från kommunens övriga tillgångar. Tekniskt skulle statskontoret sköta betalningen av ersättningen exempelvis så att den betalar hela ersättningen och indriver kommunens andel av borgensansvaret.

2.2.2. Fattande av borgensbeslut i kommunen och projekt för vilka staten bär borgensansvaret

Den kommun som förordar finansiering av ett projekt med borgenslån, skall enligt förslaget i regel enligt lagen ha borgensansvar. Eftersom ett beslut om förordande i praktiken också innebär ett beslut om borgen, skall det enligt 2 kap. 13 och 14 § kommunallagen fattas av fullmäktige. För att den kommunala

behandlingen av projektet inte skall bli alltför byråkratiskt och tidsödande, föreslås det att kommunen också skall kunna godkänna en borgensfullmakt och eventuellt fatta beslut om riktlinjerna för vilka slag av projekt som skall beviljas borgenslån samt befullmäktiga ett annat organ, en förtroendeman eller tjänsteman att fatta beslut om enskilda projekt. Delegeringen av beslutanderätten skall göras i en instruktion. I detta avseende ändrar den föreslagna borgenslagen också de nuvarande bestämmelserna i 2 kap. 13 och 14 § kommunallagen i fråga om behandlingen av frågor som gäller förordande av projekt enligt den föreslagna lagen. Om kommunen fortsättningsvis vill besluta om varje borgensbeslut i fullmäktige, finns det inget hinder för detta.

Det kan i vissa situationer vara svårt för kommunen att ikläda sig borgensansvar även om genomförandet av projektet är viktigt. Kommunen vill således förorda projektet men inte ta på sig borgensansvaret. För sådana situationer föreslås det att staten helt kan bära borgensansvaret för borgenslånet, men att borgenslånets andel av de kostnader som godkänns för lån då kan vara högst 50 % av det maximala belopp som godkänns när borgensansvaret fördelas mellan kommunen och staten. Medan borgenslånet för ett hyreshus kan uppgå till högst 90 procent av de kostnader för vilka lån kan beviljas, kan borgenslånebeloppet när staten ensam bär borgensansvaret vara högst 45 procent av de kostnader som godkänns för lån. Statens projektvisa borgensansvar skulle sålunda inte vara större än vad det skulle ha varit om kommunen också hade haft borgensansvar.

2.2.3. Riskhantering

Borgensriskerna i det föreslagna gemensamma borgenssystemet för stat och kommuner eller systemet där staten bär borgensansvaret för lånet kan uppskattas på många sätt. De viktigaste jämförelseobjekten som i ljuset av tidigare erfarenheter nu kan användas för att uppskatta riskerna i det föreslagna borgenssystemet är de gällande räntestödssystemen för hyres- och bostadsrättshus. För finansiering av hyreshuslån har sedan 1980 godkänts

räntestöd ur statens medel och i början av 1990 har ett motsvarande räntestödssystem utvecklats för finansiering av bostadsrättshus parallellt med systemet med statslån. Denna lånestock med räntestöd uppgår till cirka 2,2 miljarder euro (cirka 13 miljarder FIM) och till det hör enligt lagen statens fyllnadsborgen. Av dessa räntestödskrediter finns det tjugouårig erfarenhet och staten har på grund av sitt borgensansvar betalat ut ersättning endast i ett fall. Summan av den ersättning som betalats ut på grund av borgensansvaret uppgår till cirka 130 000 euro. Erfarenheterna av det fall som ledde till ersättningsansvar har dock beaktats i förslagen till upplysnings-, tillsyns, och påföljdssystem i denna lag. (11 § 4 mom., 15-21 §, 22 § 3 mom., 24 och 25 samt 27 §). Dessutom utvecklades 1996 för bostadsaktiebolagshus ett räntestödssystem till vilket inte hör statens fyllnadsborgen. Också det har varit populärt och fungerat ändamålsenligt. Från början av 2002 beviljas ur statens medel räntestöd för krediter för produktion av hyres- eller bostadsrättshus enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001). Också dessa räntestödskrediter har statens fyllnadsborgen.

Den projektbehandling som ingår i det föreslagna borgenssystemet i såväl kommunen som statens bostadsfond och också hos den som erhåller lånet, skulle i flera avseenden motsvara det ovan nämnda räntestödssystemet. Bland annat kan endast sådana projekt beviljas borgenslån som har en tillräcklig efterfrågan på kort och lång sikt, som genomförs av samfund som är solventa och yrkeskunniga och uppfyller sina förpliktelser. Vidare krävs att borgenslånen har tillfredsställande säkerheter och att lånen också i övrigt sköts enligt god bank- och indrivningssed. Till systemet hör också rätt att säga upp borgen i vissa fall samt regressrätt i fråga om indrivningen av den prestation som erlagts på grund av borgensåtagandet om det finns lagliga förutsättningar för detta. Beloppet och utvecklingen av statens och kommunernas borgensansvar kan regleras också genom det föreslagna förfarandet med fullmakt att godkänna lån. Till uppföljnings- och

tillsynsrättigheterna hör också rätten att få en utredning om att hyres- och bruksvederlagen med beaktande av ägarens övriga inkomstbildning och ansvar räcker till för att täcka överenskomna amorteringar och räntor som förfallit till betalning och övriga avgifter för borgenslånet.

I det föreslagna borgenssystemet tas dessutom ut borgensavgifter som skall användas för att täcka borgensansvaret i det fall att borgen leder till ersättningsskyldighet. Med beaktande av det som nämnts ovan är det inte särskilt sannolikt att staten och kommunerna på grund av det föreslagna borgenssystemet blir ersättningsskyldiga på grund av sitt borgensansvar, eller om de blir skyldiga att de inte skulle kunna sköta sina förpliktelser med de tillgångar som uppstår i form av borgensavgifter.

I borgenslånsystemet halveras statens projektrisk eller blir ännu mindre än häften jämfört med ansvaret för projektet som för sitt byggande har beviljats aravalån eller lån med räntestöd ur statens medel och som har en lagstadgad statlig fyllnadsborgen som säkerhet. Om ett hyreshusprojekt har beviljats maximalt borgenslån har statens risk för projektet halverats. Om projektet förutom borgenslånet har beviljats också annan kredit - exempelvis 60 % kredit som beviljats mot inteckningssäkerhet - behövs för samma totala lånebelopp endast 30 % borgenslån varav statens ansvar är hälften om kommunen är medborgensman. Med hjälp av borgenslån kan den totala finansiering som behövs också uppnås så att statens ansvar maximalt uppgår till hälften. Eftersom det i allmänhet är möjligt att mot inteckningssäkerhet få kredit till endast 60 % av objektets värde, blir resultatet i regel att statens ansvar inte överskrider 30 procent eller 15 % av de kostnader som godkänns för lånet. I produktionen av hyreshus med arava- och räntestödslån är statens ansvar i regel 90 % av de kostnader som godkänns för lån, dvs. beloppet av arava- eller räntestödslånet.

2.2.4. Allmänna verkningar på projekt och lånevillkor

Det föreslagna borgenssystemets immateriella och ekonomiska verkningar

främjar projekt också i det fall att borgensavgiften helt eller delvis för några år kvittar den avtalade ränteförmån som erhållits på grund av borgen. Borgen ökar väsentligt lånebeviljarens långivningsförmåga. Det ökar också förmågan att erhålla lån för dem som är intresserade av produktionen av hyres- och bostadsrättshus och för sådana som kommer i fråga som ägarinstanser. Detta gäller uttryckligen i första hand dem som innehar sådan egendom som är begränsad i fråga om överlåtelsepriset och/eller i fråga om valet av boende. Sådana instanser är uttryckligen de som redan under många år starkt har engagerat sig att äga hyres- och bostadsrättshus och erbjuda bostäder till skäliga priser. Problemet med säkerheter som ofta försvårar genomförbara projekt kan lösas med hjälp av borgen och projektet kan därmed genomföras.

Med beaktande av statens bostadsfonds erfarenheter av statens fyllnadsborgens inverkan på räntemarginalen, har fonden uppskattat att det föreslagna borgenssystemet sänker räntemarginalerna med ca 0,3-0,5 procentenheter, men antar att verkan kan vara även större. Om man antar att årligen godkänns borgenslån till ett belopp av 200 000 000 euro torde den årliga bostadsproduktionen kunna uppgå till ca 2 000 bostäder. Enligt fondens bedömning är de årliga räntekostnaderna ca 600 000- 1 000 000 euro lägre än utan borgen.

Borgens teoretiska inverkan på räntemarginalen för krediten och kalkylen för den lägsta marginalen har närmare utretts i kapitel 1.2. Bedömning av nuläget. På grund av att man kan inverka på marginalen för krediten genom statlig borgen eller gemensam statlig och kommunal borgen och på så sätt få kreditens riskvikt vid beräkningen av beviljarens kapitaltäckning till riskklass 0, blir det möjligt att bevilja kredit med en marginal som är t.o.m. 1,2 % lägre än utan borgen. På penningmarknader med konkurrens tenderar räntemarginalerna även i praktiken att närma sig de teoretiska minimivärdena.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

3.1.1. Verknningar för den offentliga ekonomin

De föreslagna lagarna har två typer av verkningar på statsekonomin. Systemet innebär ansvar och ger inkomster. Med systemet är det också möjligt att öka produktionen av hyres- och bostadsrättshus och samtidigt begränsa statens projektvisa borgensansvar för totalfinansieringen till en tämligen skälig nivå. Den sistnämnda typen av verkningar beskrivs närmare i punkt 2.2.3 Riskhantering.

Den föreslagna lagen innebär ett indirekt ansvar för staten, antingen ett lagstadgat borgensansvar tillsammans med den kommun som förordat borgenslånet eller hela borgensansvaret. Borgensavgifterna ger både staten och den borgensansvariga kommunen borgensavgiftstillgångar. Dessa tillgångar skall i första hand användas till ersättningar som baserar sig på borgensansvaret. Om tillgångarna inte räcker till täcks statens borgensansvar ur statens bostadsfond och först därefter ur statens andra medel.

Eftersom till systemet hör också bedömningen av olika risker och förvaltningssystem på det sätt som sedan

1980 har hört till räntestödssystemet, är det inte sannolikt att borgensersättningar måste betalas ut. Också beslut om godkännande av lån som borgenslån föreslås fattas och projektbedömningar föreslås utföras av samma instanser som hittills har skött räntestödssystem med lagstadgad statlig fyllnadsborgen. Kreditstocken av räntestödslån är nästan 2,2 miljarder euro (13 miljarder mark) och staten har på grund av sitt borgensansvar, med undantag av ett fall, inte varit ersättningskyldig.

Ministeriet har undersökt hur mycket borgensavgiftstillgångar som skall ha inlutit i förhållande till mängden borgenslåneprojekt som skall ha byggts för att ett eller flera projekt om borgensansvar uppstår skall kunna betalas med borgenstillgångarna. Beräkningarna har utförts med olika borgensavgiftsprocenter och med antagandet att borgenslånet inte har amorterats överhuvudtaget och att lånebeloppet skulle vara det genomsnittliga vid ARA-produktion, dvs. 2,2 miljoner euro (13 miljoner mark). I beräkningen beaktas inte att kommunen bär cirka 50 % av ansvaret. Beräkningen utgår från att hela ersättningen för såväl staten som kommunen kan skötas med borgensavgiftstillgångarna.

Kalkyl:

I kalkylerna presenteras först en kalkyl i finska mark och sedan motsvarande kalkyl i euro.

Borgensavgiftsinkomster årligen mmk, för olika borgensprocenter med årstillägg i andra kolumnen:

År	Projekt/år	Borgensavgiftsprocent						
		0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	2,00
1	211	1	2	3	3	4	5	
2	522	5	7	9	12	14	19	
3	735	9	14	19	23	28	37	
4	104	8	16	24	32	40	48	64
5	125	12	24	36	48	60	72	96
6	125	16	32	48	64	80	96	127
7	125	20	40	60	80	100	119	159
8	125	24	48	72	96	119	143	191

Borgensavgiftsinkomster årligen m€ med olika borgensprocenter med årstillägg i andra kolumnen:

År	Projekt/år	Borgensavgift							
		0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	2,00	
1	21		0,12	0,23	0,34	0,46	0,57	0,69	0,92
2	52		0,40	0,80	1,20	1,60	1,20	2,40	3,20
3	73		0,80	1,60	2,40	3,20	4,00	4,79	6,39
4	104		1,40	2,73	4,10	5,47	6,83	8,20	10,93
5	125		2,05	4,10	6,15	8,20	10,25	12,30	16,40
6	125		2,73	5,47	8,20	10,94	13,67	16,30	21,87
7	125		3,42	6,83	10,25	13,66	17,08	20,50	27,33
8	125		4,10	8,20	12,30	16,40	20,50	24,60	32,80

Av kalkylen framgår att med borgensavgiftsprocenten 0,75 eller 1,00 uppgår till borgensavgifterna redan under det tredje året för de projekt som erhåller borgenslån - i slutet av tredje året har antalet projekt uppskattats till 146 - till 2,2 miljoner euro (13 miljoner mark), dvs. tillräckligt för att betala hela borgenslånet för ett projekt. Om borgensprocenten är 0,50 uppstår denna situation under det fjärde året då antalet projekt i slutet av fjärde året uppskattas till 250. Om borgensprocenten är hälften av detta, dvs. 0,25, inflyter tillräckligt med borgenstillgångar för att ersätta en borgenskredit på 2,2 miljoner euro (13 miljoner mark) under det sjätte året med ett projektbestånd i slutet av sjätte året på 500. Med borgensavgiftsprocenterna 1,50 och 2,00 nås målet redan under det andra året med 73 projekt. Med samma antal projekt har målet med borgensavgiftsprocenten 1,25 nästan nåtts under det andra året.

Om borgensavgiftsprocenten är 0,75 eller större ger 150 projekt ett borgensavgiftsbelopp som räcker till för att betala en sådan borgenskredit på 2,2 miljoner euro (13 miljoner mark) som inte överhuvudtaget har kunnat amorteras och vars räntor inte har betalats. Om antalet projekt är cirka 400 och borgensavgiftsprocenten fortsättningsvis 0,75 nås en ersättningsberedskap för betalning av tre krediter från borgensavgiftstillgångarna.

3.1.2. Verkningsför hushållen

Den föreslagna lagen förväntas inverka på hushållens ställning på bostadsmarknaden. Med hjälp av den föreslagna lagstiftningen väntas en ökning av utbudet av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder, varvid hushållens möjligheter att till skäligena bruks- och anskaffningskostnader få tillgång till högklassiga bostäder underlättas. Med hjälp av den föreslagna lagen förväntas ökad produktion uttryckligen inom huvudstadsregionen och tillväxtcentra där efterfrågan på bostäder fortlöpande har varit större än utbudet.

Enligt den föreslagna lagen uppbärs för borgen en borgensavgift för hela det lånekapital som godkänts för borgenslån oberoende av om hela lånekapitalet lyfts. Borgensavgifterna skulle vara engångsavgifter för låntagaren. Borgensavgifterna skulle vara poster som hör till bostadsrättshusets lånekostnader och som kan indrivnas hos dem som innehar bostadsrätten antingen i form av bostadsrättsavgift eller som bruksvederlag eller genom att inkassera en del som en post som hör till bostadsrättsavgiften och en del som bruksvederlag. Förmånligast förefaller alternativet enligt vilket borgensavgifterna räknas till anskaffningsvärdet och ingår i bruksvederlagen. I följande kalkyler har

borgenslånebeloppet uppskattats till 85 procent av anskaffningsvärdet. Borgensavgifternas verkningar på bruksvederlagen har uppskattats på olika anskaffningsvärdenivåer enligt följande:

Borgensavgifter:

I kalkylerna indrivs borgensavgifterna i bostadsrättsavgiften som engångsavgift (a) eller delvis i bostadsrättsavgiften och delvis i

bruksvederlaget i förhållandet 15:85 (b) eller enbart i bruksvederlaget (c). I alternativ c) inkasseras borgensavgiften månatligen under cirka 24 år. I kalkylerna uppskattas bostadsrättsavgifterna till 15 % av anskaffningsvärdet och låneandelen till 85 % med en räntesats på 4,5 %.

I kalkylerna presenteras först en kalkyl i finska mark och sedan motsvarande kalkyl i euro.

Kalkyl 1

Anskaffningsvärdet är 7500 mark per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift I Bstr-avgiften (a)				(utan borgensavgifter)		
Borgensavgift %	Per lägenhet			BSTR-avgift mk/m2	Per lägenhet	
	mk/m2	50 m2	80 m2		50 m2	80 m2
0,25	16	797	1275	1125	56.250	90.000
0,50	32	1594	2550			
0,75	48	2391	3825			
1,00	64	3188	5100			
1,25	80	3984	6375			
1,50	96	4781	7650			
2,00	128	6375	10200			

(Bstr-avgift = bostadsrättsavgift)

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet				Borgensavgift Per lägenhet		
%	mk/m2	50 m2 80 m2		mk/m2	50 m2 80 m2	
		0,25	16/ 2		120	191
0,50	32/ 5	239	383	0,22	11,20	18,00
0,75	48/ 7	359	574	0,34	16,80	27,00
1,00	64/ 10	478	765	0,45	22,50	35,90
1,25	80/ 12	598	959	0,56	28,10	44,90

1,50	96/ 14	717	1148	0,67	33,70	53,90
2,00	128/ 19	956	1530	0,90	44,90	71,90

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 1261,4 euro per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a) Borgensavgift Per lägenhet			(utan borgensavgifter) BSTR-avgift Per lägenhet		
	€/m2	50 m2	80m2	€/m2	50 m2	80 m2
0,25	2,68	134,0	214,4	189,2	9.461	15.137
0,50	5,36	268,0	428,9			
0,75	8,04	402,1	643,3			
1,00	10,72	536,1	857,8			
1,25	13,40	670,1	1072,2			
1,50	16,08	804,1	1286,6			
2,00	21,44	1072,2	1715,5			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift %	Per lägenhet			Borgensavgift Per lägenhet		
	€/m2	50 m2	80 m2	€/m2	50 m2	80 m2
0,25	2,68/0,40	20,1	32,2	0,02	0,93	1,51
0,50	5,36/0,80	40,2	64,3	0,04	1,86	3,03
0,75	8,04/1,21	60,3	96,5	0,06	2,79	4,54
1,00	10,72/1,61	80,4	128,6	0,08	3,72	6,04
1,25	13,40/2,01	100,5	160,8	0,09	4,73	7,55
1,50	16,08/3,41	120,6	193,0	0,11	5,67	9,07
2,00	21,44/160,8	257,3	257,3	0,15	7,55	12,09

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Kalkyl 2

Anskaffningsvärdet är 8500 mark per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a) Borgensavgift Per lägenhet			(utan borgensavgifter) BSTR-avgift Per lägenhet		
	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	18	903	1445	1275	63.750	102.000
0,50	36	1806	2890			
0,75	54	2709	4335			
1,00	72	3613	5780			
1,25	90	4516	7225			
1,50	108	5419	8670			
2,00	145	7225	11560			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet				Borgensavgift Per lägenhet		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	18/ 3	135	217	0,13	6,40	10,20
0,50	36/ 5	271	434	0,25	12,70	20,40
0,75	54/ 8	406	650	0,38	19,10	30,50
1,00	72/ 11	542	867	0,51	25,50	40,70
1,25	90/ 14	677	1084	0,64	31,80	50,90
1,50	108/ 16	813	1301	0,76	38,20	61,10
2,00	145/ 22	1084	1734	1,02	50,90	81,40

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 1429,6 euro per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift I Bstr-avgiften (a)				(utan borgensavgifter)		
Borgensavgift Per lägenhet				BSTR-avgift	Per lägenhet	
%	€m2	50 m2	80m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,04	152,9	243,0	214,4	10.722	17.155
0,50	6,08	303,8	486,1			
0,75	9,11	455,7	729,1			
1,00	12,15	607,6	972,1			
1,25	15,19	759,5	1215,2			
1,50	18,23	911,4	1458,2			
2,00	24,30	1215,2	1944,3			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet				Borgensavgift Per lägenhet		
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,04/0,46	22,8	36,5	0,02	1,08	1,72
0,50	6,08/0,91	45,6	72,9	0,94	2,14	3,43
0,75	9,11/1,37	68,4	109,4	0,06	3,21	5,13
1,00	12,15/1,82	91,1	145,8	0,09	4,29	6,85
1,25	15,19/2,88	113,9	182,7	0,11	5,35	8,56
1,50	18,23/2,73	136,7	218,7	0,13	6,42	10,28
2,00	24,30/3,65	182,3	291,6	0,17	8,56	13,69

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Kalkyl 3

Anskaffningsvärdet är 9500 mark per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a)			BSTR-avgift mk/m2	(utan borgensavgifter) Per lägenhet	
	Borgensavgift mk/m2	50 m2	80 m2		50 m2	80 m2
0,25	20	1009	1615	1425	71.250	114.000
0,50	40	2019	3230			
0,75	61	3028	4845			
1,00	81	4038	6460			
1,25	101	5047	8075			
1,50	121	6056	9690			
2,00	162	8075	12920			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift %	Per lägenhet			Borgensavgift mk/m2	Per lägenhet	
	mk/m2	50 m2	80 m2		50 m2	80 m2
0,25	20/ 3	151	242	0,14	7,10	11,40
0,50	40/ 6	303	485	0,28	14,20	22,80
0,75	61/ 9	454	727	0,43	21,30	34,10
1,00	81/ 12	606	969	0,57	28,40	45,50
1,25	101/ 15	757	1211	0,71	35,60	56,90
1,50	121/ 18	908	1454	0,85	42,70	68,30
2,00	162/ 24	1211	1938	1,14	56,90	91,00

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 1597,8 euro per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a)			BSTR-avgift €/m2	(utan borgensavgifter) Per lägenhet	
	Borgensavgift €/m2	50 m2	80m2		50 m2	80 m2
0,25	3,40	169,8	271,6	239,7	11.983	19.173
0,50	6,79	339,5	543,2			
0,75	10,19	509,3	814,9			
1,00	13,58	679,1	1086,5			
1,25	16,98	848,8	1358,1			
1,50	20,37	1018,6	1629,7			
2,00	27,16	1358,1	2173,0			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet				Borgensavgift Per lägenhet			
%	€/m2	50 m2	80 m2	€/m2	50 m2	80 m2	
0,25	3,40/0,51	25,5	40,7	0,02	1,19	1,92	
0,50	6,79/1,02	50,9	81,5	0,05	2,39	3,83	
0,75	10,19/1,53	76,4	122,2	0,07	3,58	5,74	
1,00	13,58/2,04	101,9	163,0	0,10	4,78	7,65	
1,25	16,98/2,55	127,3	203,7	0,12	5,99	9,57	
1,50	20,37/3,06	152,8	244,5	0,14	7,18	11,49	
2,00	27,16/4,07	203,7	325,9	0,19	9,57	15,31	

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Kalkyl 4

Anskaffningsvärdet är 10500 mark per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift I Bstr-avgiften (a)				(utan borgensavgifter)		
Borgensavgift Per lägenhet				BSTR-avgift	Per lägenhet	
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	22	1116	1785	1575	78.750	126.000
0,50	45	2231	3570			
0,75	67	3347	5355			
1,00	89	4463	7140			
1,25	112	5578	8925			
1,50	134	6694	10710			
2,00	179	8925	14280			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet				Borgensavgift Per lägenhet		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	22/ 3	167	268	0,16	7,90	12,60
0,50	45/ 7	335	536	0,31	15,7	25,20
0,75	67/ 10	502	803	0,47	23,60	37,70
1,00	89/ 13	669	1071	0,63	31,40	50,30
1,25	112/ 17	837	1339	0,79	39,30	62,90
1,50	134/ 20	1004	1607	1,26	62,90	100,60

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 1766,0 euro per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a)			(utan borgensavgifter)		
	Borgensavgift €/m ²	Per lägenhet 50 m ²	80m ²	BSTR-avgift €/m ²	Per lägenhet 50 m ²	80 m ²
0,25	3,75	187,6	300,2	264,9	13.245	21.192
0,50	7,51	375,3	600,4			
0,75	11,26	562,9	900,6			
1,00	15,01	750,5	1200,9			
1,25	18,76	938,2	1501,1			
1,50	22,52	1125,2	1801,3			
2,00	30,02	1501,1	2401,7			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift %	Per lägenhet			Borgensavgift Per lägenhet		
	€/m ²	50 m ²	80 m ²	€/m ²	50 m ²	80 m ²
0,25	3,75/0,56	28,1	45,0	0,03	1,33	2,12
0,50	7,51/1,13	56,3	90,1	0,05	2,64	4,24
0,75	11,26/1,69	84,4	135,1	0,08	3,97	6,34
1,00	15,01/2,25	112,6	180,1	0,11	5,28	8,46
1,25	18,76/2,81	140,7	225,2	0,13	6,63	10,52
1,50	22,52/3,38	168,9	270,2	0,16	7,94	12,70
2,00	30,02/4,50	225,2	360,3	0,21	10,58	16,92

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Kalkyl 5

Anskaffningsvärdet är 11500 mark per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a)			(utan borgensavgifter)		
	Borgensavgift mk/m ²	Per lägenhet 50 m ²	80 m ²	BSTR-avgift mk/m ²	Per lägenhet 50 m ²	80 m ²
0,25	24	1222	1955	1725	86.250	138.000
0,50	49	2444	3910			
0,75	73	3666	5865			
1,00	98	4888	7820			
1,25	122	6109	9775			
1,50	147	7331	11730			
2,00	196	9775	15640			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet %	mk/m2			Borgensavgift Per lägenhet mk/m2	50 m2		80 m2	
	4	183	293		8,60	13,80	17,20	27,50
0,25	24/ 4	183	293	0,17	8,60	13,80	17,20	27,50
0,50	49/ 7	367	587	0,34	17,20	27,50	41,30	64,60
0,75	73/ 11	550	880	0,52	25,80	41,30	55,10	87,90
1,00	98/ 15	733	1173	0,69	34,40	55,10	68,90	110,20
1,25	122/ 18	916	1466	0,86	43,00	68,90	82,60	130,90
1,50	147/ 22	1100	1760	1,03	51,70	82,60	110,20	161,60
2,00	196/ 29	1466	2346	1,38	68,90	110,20	130,90	201,80

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 1934,2 euro per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift I Bstr-avgiften (a) Borgensavgift Per lägenhet %	€m2			BSTR-avgift €m2	(utan borgensavgifter) Per lägenhet	
	50 m2	80m2			50 m2	80 m2
0,25	4,11	205,5	328,8	290,1	14.506	23.210
0,50	8,22	411,0	657,6			
0,75	12,33	616,5	986,4			
1,00	16,44	822,0	1315,2			
1,25	20,55	1027,5	1644,0			
1,50	24,66	1233,0	1972,8			
2,00	32,88	1644,0	2630,5			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet %	€m2			Borgensavgift Per lägenhet €m2	50 m2		80 m2	
	50 m2	80 m2			50 m2	80 m2		
0,25	4,11/0,62	30,8	49,3	0,03	1,45	2,32		
0,50	8,22/1,23	61,7	98,6	0,06	2,89	4,63		
0,75	12,33/1,85	92,5	148,0	0,09	4,34	6,95		
1,00	16,44/2,47	123,3	197,3	0,12	5,79	9,27		
1,25	20,55/3,08	154,0	246,6	0,15	7,23	11,59		
1,50	24,66/3,70	185,0	295,9	0,17	8,70	13,89		
2,00	32,88/4,93	246,6	394,6	0,23	11,59	18,53		

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 12500 mark per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a)			(utan borgensavgifter)		
	Borgensavgift Per lägenhet mk/m2	50 m2	80 m2	BSTR-avgift mk/m2	Per lägenhet 50 m2	80 m2
0,25	27	1328	2125	1875	93.750	150.000
0,50	53	2656	4250			
0,75	80	3984	6375			
1,00	106	5313	8500			
1,25	133	6641	10625			
1,50	159	7969	12750			
2,00	213	10625	17000			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift %	Per lägenhet			Borgensavgift Per lägenhet		
	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	27/ 4	199	319	0,19	9,40	15,00
0,50	53/ 8	398	638	0,37	18,70	29,90
0,75	80/ 12	598	956	0,56	28,10	44,90
1,00	106/ 16	797	1275	0,75	37,40	59,90
1,25	133/ 20	996	1594	0,94	46,80	74,90
1,50	159/ 24	1195	1913	1,12	56,10	89,80
2,00	213/ 32	1594	2550	1,50	74,90	119,80

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Anskaffningsvärdet är 2102,3 euro per kvadrat: Bostadsrättsavgift (15 %)

Borgensavgift %	I Bstr-avgiften (a)			(utan borgensavgifter)		
	Borgensavgift Per lägenhet €m2	50 m2	80m2	BSTR-avgift €m2	Per lägenhet 50 m2	80 m2
0,25	4,47	223,4	357,4	315,4	15.768	25.228
0,50	8,93	446,7	714,8			
0,75	13,40	670,1	1072,2			
1,00	17,87	893,5	1429,6			
1,25	22,34	1116,9	1787,0			
1,50	26,80	1340,2	2144,4			
2,00	35,74	1787,00	2859,2			

Borgensavgift i Bstr-avgift+bruksvederlag (b) I bruksvederl. månatligen (c)

Borgensavgift Per lägenhet				Borgensavgift Per lägenhet		
%	€/m ²	50 m ²	80 m ²	€/m ²	50 m ²	80 m ²
0,25	4,47/0,67	33,5	53,6	0,03	1,56	2,52
0,50	8,93/1,34	67,0	107,2	0,06	3,15	5,03
0,75	13,40/2,01	100,5	160,8	0,09	4,73	7,55
1,00	17,87/2,68	134,0	214,4	0,13	6,29	10,07
1,25	22,34/3,35	167,5	268,0	0,16	7,87	12,60
1,50	26,80/4,02	201,0	321,7	0,19	9,44	15,10
2,00	35,74/5,36	268,0	428,9	0,25	12,60	20,15

Dessutom inkasseras i alternativ b) i bruksvederlaget 85 % av värdena i kalkyl c).

Slutsatser av kalkylerna:

Av kalkylerna framgår att det sätt på vilket borgensavgiften uppbärs ser ut att ha stor betydelse för hur stora avgifterna blir för den som innehar bostadsrätten. Det fördelaktigaste inkasseringssättet ser ut att vara att ta ut hela avgiften i samband med bruksvederlaget, varvid betalningen per månad i alla kalkyler med de granskade borgensavgiftsprocenterna och anskaffningsvärdeklasserna för en 50 kvadratmeters bostad blir under 12,60 euro (75 mark) per lägenhet och i bostäder på 80 kvadratmeter under 21 euro (120 mark) per lägenhet (c). Det belopp som skall betalas minskar med tiden i samband med att ränteandelen minskar. Om borgensavgiften inkasseras delvis i bostadsrättsavgiften och delvis i bruksvederlaget i förhållandet 15:85, är kostnadsbelastningen redan klart större (b) och om borgensavgiften inkasseras på en gång i bostadsrättsavgiften (a) är den redan betydande (a). Bostadsrättsprojektet kan emellertid också finansieras så att mot inteckningssäkerheten beviljas 60 % kredit och endast 25 % borgenslån av projektkostnaderna, varvid borgensavgifterna skulle beräknas enligt förhållandet 25:85, dvs. endast 29 % av ovan nämnda uträkningar. I en sådan situation skulle inkassering av borgensavgiften i bostadsrättsavgifterna eller delvis i bostadsrättsavgifterna och delvis i bruksvederlaget, inte längre orsaka innehavaren av bostadsrätten så stora kostnader. Om borgenskrediten utgör endast 25 % av krediten och borgensavgifterna inkasseras endast i bruksvederlagen, är deras inverkan på bruksvederlaget tämligen liten.

Det är dock värt att notera att husägarna konkurrerar med bostadsrättsavgiftens storlek varför det är mest sannolikt att borgensavgifterna läggs till anskaffningsvärdet och betalas under årens lopp i bruksvederlagen.

3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Den föreslagna lagen medför en del nya uppgifter för Statens bostadsfond, Statskontoret och kommunerna. Dessa uppgifter är dock inte nya till sin karaktär utan motsvarande verksamhet hör till beviljandet av aravalån och räntestödslån och utvärderingen av projekt för vilka lån söks. Också tillsynsuppgifterna är bekanta. Motsvarande uppgifter hänför sig till behandlingen av räntestödslån, räntestöd enligt lagen om statsborgen för ägarbostadslån och räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus. Beroende på efterfrågan av borgenslån kan arbetet utföras med befintliga resurser men de kan också kräva nyanställning av några personer. Resurser kan också frigöras från hanteringen av andra låneformer om efterfrågan på andra understödsformer minskar.

4. Beredningen av ärendet

4.1. Regeringsprogrammet

I statsminister Paavo Lipponens regeringsprogram av den 15 april 1999 i punkten "Miljö och boende" konstateras bland annat att "ett gemensamt borgenssystem för staten och kommunerna skapas med tanke på finansieringen av

produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder. Kvalitets- och kostnadsstyrning från bostadsfondens sida samt en borgensavgift skall ingå i systemet.” Enligt samma regeringsprogram utvidgas bostadsrättsboendet bland annat genom en ny lag om ett system för fritt finansierat bostadsrättsboende.

4.2. Beredning av propositionen

Denna proposition har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet på begäran av utredningsman Peter Fredriksson som tillsats för att göra upp en bostadspolitisk strategi för perioden 2000-2003. Utredningsmannen har tillsats för att göra upp ett förslag till bostadspolitisk strategi som täcker regeringsperioden och som särskilt beaktar behoven av hyres- och bostadsrättsboende, understödsvillkorens effekt på lång sikt och livscykelänkande. Strategin skall bland annat omfatta förslag till åtgärder och tidsplan för genomförandet av åtgärder för att trygga förutsättningarna för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder och för att utveckla understödsvillkor och finansierings- och borgensformer.

I del II, punkt 4 Fritt finansierade bostadsrättshus och punkt 5 Fördelning av risker mellan stat och kommun i den bostadspolitiska strategin som regeringen godkände den 21 juni 2000, fastställs regeringens mål att stifta lagar som möjliggör ett fritt finansierat bostadsrättssystem samt ett gemensamt borgenssystem för staten och kommunerna.

Miljöministeriet tillsatte den 2 januari 2001 en arbetsgrupp för att utreda bland annat eventuella hinder för ett ökat utbud av fritt finansierade hyresbostäder. Arbetsgruppen ”Stabil hyresmarknad (Vakaat

vuokramarkkinat)” undersökte också hur en gemensam borgen för staten och kommunerna eller en enskild borgen för staten skulle verka för en ökning av hyresbostadsbeståndet. Arbetsgruppen föreslog att det snabbt skapas ett borgenssystem för finansieringen av produktionen av fritt finansierade bostadsrätts- och hyresbostäder.

4.3. Remissutlåtanden

Vid utarbetandet av denna proposition har lagförslaget diskuterats med vissa instanser som är intresserade av att äga fritt finansierade bostadsrättshus och underhålla bostäderna samt att bjuda ut och finansiera dem. Dessutom har diskussioner om propositionen vid olika skeden förts med representanter för statens bostadsfond och statskontoret.

5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Till riksdagen har den 16 augusti 2002 lämnats regeringens proposition till Riksdagen om fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet (RP nr 100/2002 rd). Nämnda proposition och denna proposition har uppgjorts så att de kan behandlas separat. Det är dock nödvändigt att den lagstiftning som möjliggör ett system för fritt finansierade bostadsrättsbostäder träder i kraft antingen samtidigt som eller före den i denna proposition föreslagna lagen.

Eftersom lån kan godkännas som borgenslån enligt denna lag endast inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställs i statsbudgeten, skall i budgeten för lånen anvisas en fullmakt att godkänna lån innan borgenslån kan beviljas.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

Lag om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion

1 §. *Tillämpningsområde.* Den föreslagna bestämmelsen motsvarar vad lånebeviljare och det allmänna tillämpningsområdet beträffar bestämmelserna om tillämpningsområde och lånebeviljare inom systemet med räntestöd för ägar-, hyres- och bostadsrättsbostäder med den skillnaden att syftet med verksamhet enligt denna lag är att staten och kommunen tillsammans eller staten ensam skall bära borgensansvaret för lån som lånebeviljaren beviljat. För dessa lån skall inte heller betalas räntestöd av statens medel. De lån som omfattas av borgen skall benämnas borgenslån. Borgenslån skall rikta sig till bostadsrättshus och hyreshus enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) vilkas bostadslägenheter används som hyresbostäder åtminstone den tid som anges i denna lag.

Avsikten är att täcka statens andel av borgensansvaret i första hand med de tillgångar som inflyter i form av borgensavgifter och först därefter med Statens bostadsfonds medel och i andra hand med statens övriga medel. Borgensavgifterna ger också upphov till borgenstillgångar. Statens och kommunens rätt till dessa borgensavgiftstillgångar fördelas enligt samma förhållande som staten och kommunen svarar för respektive borgen. Statens andel av borgensavgifterna inkomstförs till statens bostadsfond. Kommunens andel av borgensansvaret täcks i första hand med kommunens andel av borgensavgiftstillgångarna och, om de inte räcker till, med andra medel som kommunen anvisar.

För att undvika att överlappande stöd betalas ut skall ett lån i regel inte omfattas av borgen, om låntagaren samtidigt betalas räntestöd av statens bostadsfonds eller andra statliga medel för ett lån som beviljats med stöd av någon annan lag för samma ändamål eller om låntagaren har beviljats ett lån som inte har betalats tillbaka.

2 §. *Definitioner.* Det föreslås att nybyggnad, anskaffning och ombyggnad definieras på nästan samma sätt som varit brukligt inom

den statsstödda produktionen. Som nybyggnad skall dock inte längre under några omständigheter betraktas lån för en färdig byggnad, utan lån för ett sådant objekt skall vara lån för anskaffning. Motsvarande definition på nybyggnad och anskaffning ingick redan i den räntestöds lag som avser finansiering av hyres-, bostads- och bostadsrättshusproduktion och som trädde i kraft vid ingången av 2002. En definition av begreppen anskaffning och ombyggnad är nödvändig även om avsikten inte är att borgenslånen riktas till anskaffning eller ombyggnad.

3 §. *Fullmakt att godkänna borgenslån.* I syfte att reglera verksamhetens omfattning föreslås att i statsbudgeten fastställs ett eurobelopp inom vars gränser även dessa borgenslån kan godkännas.

4 §. *Användningen av borgenslån för bostadsrättshus.* Enligt förslaget till 1 och 2 mom. kan som borgenslån endast godkännas kredit som beviljats för nybyggnad, av bostadsrättshus.

5 §. *Mottagare av borgenslån för bostadsrättshus.* Mottagare av borgenslån kan vara endast sådana samfund och stiftelser som kan äga bostadsrättshus. I lagen om bostadsrättsbostäder bestäms vilka instanser som kan vara ägare.

6 §. *Storleken av borgenslån för bostadsrättshus.* Borgenslån för bostadsrättshus föreslås uppgå till högst 85 % av byggnadskostnaderna för objektet. Om det är fråga om ett nybyggnadsobjekt innefattar projektet vanligen även anskaffning av tomten, vilket också medför kostnader. Med borgenslån kan således finansieras även kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Man kan komma i besittning av tomten genom köp eller genom arrenderätt. Avsikten är att närmare bestämmelser om kraven på arrendeavtalets längd skall utfärdas genom förordning.

Det föreslås att maximibeloppet av borgenslån för bostadsrättshus i vissa fall begränsas jämfört med vad det högst kunde vara enligt denna paragraf. Om dessa fall bestäms i 12 och 14 §.

7 §. *Användningen av borgenslån för hyreshus.* Paragrafen motsvarar i sak

förslaget till 4 §.

8 §. *Mottagare av borgenslån för hyreshus.* I paragrafen anges vilka samfund som kan få borgenslån. Sådana samfund är alla samfund som förbinder sig att iaktta de användningsförpliktelser som följer av borgenslånet. Samfundet kan samtidigt beröras av användnings- och överlåtelsebegränsningar som följer av dess övriga finansiering och som naturligtvis inte mister sin betydelse på grund av de begränsningar som följer av borgenslånet. Om de varar längre eller är mera heltäckande, skall även de iakttas. Om användningsbegränsningar gällande objekt för vilka borgenslån beviljas och om sanktioner för förfarande i strid med användningsbegränsningarna bestäms i 20 och 21 §.

I 1-3 mom. hänvisas till samfund och stiftelser som i annan lagstiftning ges rätt att av statens medel få lån eller lån med räntestöd för uppförande av hyreshus och bostadsrättshus. Om sökanden redan har sådan rätt föreslås att sökanden även skall ha rätt att få borgenslån, om projektet och det lån som sökanden begär att skall godkännas som borgenslån i övrigt uppfyller villkoren enligt denna lag. Soliditeten och förmågan att klara sig som ägare av statsstödd produktion för den som vill ha borgenslån enligt 4 punkten har inte utretts tidigare, och därför föreslås att Statens bostadsfond skall utreda om sökanden kan beviljas borgenslån. Det skall alltså först konstateras att en sådan sökande kan beviljas borgenslån innan borgenslånet kan beviljas. Detta kan ske samtidigt som borgenslånet beviljas. Strävan med detta förfarande är även att den som vill bli ägare till egendom för vilken borgenslån beviljas skall vara medveten om och redo att fullgöra de skyldigheter som borgenslånet för med sig.

9 §. *Storleken av borgenslån för hyreshus.* Borgenslån för hyreshus föreslås uppgå till högst 90 % av byggnadskostnaderna för objektet. Projektet innefattar vanligen även anskaffning av tomten, vilket också medför kostnader. Med borgenslån kan således finansieras även kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Man kan komma i besittning av

tomten genom köp eller genom arrenderätt. Avsikten är att närmare bestämmelser om kraven på arrendeavtalets längd skall utfärdas genom förordning.

Det föreslås att maximibeloppet av borgenslån för hyreshus i vissa fall begränsas jämfört med vad det kunde vara enligt denna paragraf. Om dessa fall bestäms i 12 och 14 §.

10 §. *Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån.* Till sitt innehåll motsvarar paragrafen de krav som hänför sig till systemen med räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus och som gäller bostädernas tekniska lösningar och kostnadernas skälighet. Avsikten är att borgenslån skall godkännas för projekt med hög standard om man ser till kvalitets-, kostnads- och prisnivån. Förhållandet med projektens pris och kvalitet skall vara bra och de skall också vara lönsamma och konkurrenskraftiga under hela lånetiden med beaktande av efterfrågan på orten. Granskningen av pris och kvalitet samt förhållandet mellan dem vid tidpunkten för beviljande av borgen skall alltså inte begränsa sig till en analys av bostadsmarknaden för tillfället utan dessa omständigheter skall uppskattas för hela borgenstiden, alltså t.o.m. 30 år framåt.

Andra former av statligt stöd för bostadsproduktion är ofta förknippade med olika kriterier för valet av boende. I denna lag är avsikten inte att uppställa motsvarande villkor gällande de boende eller att bestämma om några påföljder för dem som blir delaktiga av stödet. Bland dem som vill flytta in skall man dock i första hand välja sådana som själva kommer att bo i de bostäder för vilka borgenslån beviljats. Om denna påföljd och om sanktioner för förfarande som strider mot användningsförpliktelserna bestäms i 20 och 21 §.

Paragrafens 2-5 mom. motsvarar i huvudsak de bestämmelser som gäller för aravalån och räntestödslån. Huvudregeln är att såväl nybyggande och finansieringen av dem skall basera sig på ett konkurrensförfarande.

11 §. *Allmänna villkor för borgenslån.* De bestämmelser som föreslås om borgenslånets skälighet, maximiräntans belopp och hur den fastställs samt om övriga kostnader i

anslutning till beviljande och lyftande av borgenslån liksom om lyftandet av borgenslån i förhållande till det skede byggnadsarbetet på det objekt för vilket borgenslån beviljats befinner sig i motsvarar de allmänt gällande bestämmelserna och förfarandena i arava- och räntestödslagstiftningen.

Lånets maximibelopp skall anges i euro. Trots att euron infördes som betalningsmedel först vid ingången av 2002, har dess växelkurs i förhållande till bl.a. marken redan varit fastslagen i flera år. Enligt övergångsbestämmelsen kan en kredit i finska mark som har beviljats före den 1 januari 2002 och som i övrigt uppfyller villkoren för en kredit som kan godkännas som borgenslån, godkännas som borgenslån. Valutalån, vilkas värde alltså kan variera beroende på valutans värde, skall inte komma i fråga som borgenslån. Om krediten har angivits i någon annan valuta som varit i kraft före 2002 i ett land som är medlem i Europeiska ekonomiska och monetära unionen (EMU), skall dess värde med hjälp av den fasta omräkningskoefficienten först bestämmas i euro innan den kan godkännas som borgenslån. Bestämmelser om detta föreslås i 2 mom.

12 §. *Säkerhet för lån och tryggande säkerhet för egendom.* De bestämmelser som föreslås i 1 mom. motsvarar den praxis och det förfarande som tillämpas i fråga om arava- och räntestödslagstiftningen. Lånebeviljaren skall således vara skyldig att för lånet kräva säkerhet utöver den borgen som föreslås i denna lag. I regel skall denna säkerhet vara en tillräcklig realsäkerhet. Den vanligaste säkerheten utöver borgen är företagsinteckning eller motsvarande säkerhet, dvs. en sådan inteckning som avses i 16 eller 19 kap. jordabalken. Å andra sidan kan även en annan tryggande säkerhet godkännas.

Eftersom säkerheten skall vara betryggande, skall det således i regel även av en fastighetsinteckning krävas att den har bättre förmånsrätt än andra krediter. Av detta följer att egendom för vilken borgenslån beviljats i allmänhet inte kan vara generalpant och inte säkerhet för återbetalning av andra skulder med bättre eller lika bra förmånsrätt.

Från kravet på att inteckningssäkerheten för en kredit som godkännas som borgenslån skall ha bästa förmånsrätt föreslås avsteg i följande fall. Har för byggande beviljats både borgenslån och ett annat lån med bättre förmånsrätt än borgenslånet mot inteckningssäkerhet, får den kredit som godkännas som borgenslån tillsammans med detta lån i fråga om hyreshus utgöra högst 90 % och i fråga om bostadsrättshus högst 85 % av de kostnader för vilka lån kan beviljas. I denna situation krävs en inteckningssäkerhet för borgenslånet, vilken har bästa förmånsrättsställning efter det lån som har bättre förmånsrätt. Om de kostnader för vilka lån kan beviljas bestäms i fråga om bostadsrättshus i 6 § och i fråga om hyreshus i 9 §. Det sammanlagda beloppet av de lån som tagits för byggandet kan alltså inte överskrida det belopp som högst hade kunnat beviljas för objektet i borgenslån. Om lånet med bättre förmånsrätt alltså utgör 60 %, kan borgenslån som beviljas för uppförande av ett bostadsrättshus utgöra högst 25 % och borgenslån som beviljas för uppförande av ett hyreshus högst 30 % av de kostnader för vilka lån kan beviljas. Om lånet med bättre förmånsrätt är mindre, kan borgenslånet i stället vara större. Förhållandet mellan lånen kan t.ex. vara 50:50.

Med avseende på säkerhetens tillräcklighet följer även i dessa fall statens och kommunens gemensamma borgensansvar eller enbart statens borgensansvar för projektet huvudregeln. Sålunda kan bl.a. lån enligt 8 § 2 mom. lagen om hypoteksbanker som beviljas av en hypoteksbank eller lån som beviljas av något annat kreditinstitut godkännas som borgenslån, trots att en inteckning som utgör säkerhet för återbetalning av en kredit som avses i 8 § 1 mom. lagen om hypoteksbanker har bättre förmånsrätt. Även en kredit som beviljats av ett annat slags kreditinstitut mot en inteckningssäkerhet och som har bättre förmånsrätt än borgenslånet kan godkännas som en del av finansieringen av byggandet liksom en kredit som samma eller något annat kreditinstitut beviljar och som godkännas som borgenslån med näst bästa förmånsrätt. Detta arrangemang medför också att finansieringen för ett projekt kan

komma från samma eller två olika kreditinstitut. Statens och kommunens borgensansvar eller enbart statens borgensansvar blir med detta arrangemang inte heller större än behovet. Enligt etablerad praxis kan högst 60 % beviljas i lån mot en in-teckningssäkerhet, om in-teckningen har bästa förmånsrätt. De säkerhetsproblem som ansluter sig till olika projekt kan alltså undanröjas även genom att borgensansvaret enligt denna lag minimeras.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om försäkring av egendom för vilken borgenslån beviljats.

13 §. *Statens och kommunens gemensamma borgensansvar samt borgenstid.* I paragrafen föreslås bestämmelser om vilka kostnader till följd av att ett lån inte betalats tillbaka som borgen enligt denna lag skall täcka. Borgensansvaret bärs i regel gemensamt av staten och den kommun som har förordat projektet. Vanligen finns projektet också inom denna kommuns område. För att borgensansvar skall uppstå förutsätts att gäldenären är insolvent och att de medel som fås av säkerheterna inte räcker till för att täcka de obetalda amorteringarna, räntorna och andra avgifterna på lånet. Gäldenärens insolvens skall konstateras på behörigt sätt. I 14 § bestäms om borgensansvar som staten ensam kan stå för.

Om de medel som fås av realiseringen av det objekt för vilket borgenslån beviljats eller av andra säkerheter för lånet, inte räcker till för att betala de förfallna amorteringarna och räntorna och andra kostnaderna, föreslås att borgen skall användas för att betala sådana obetalda amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden samt dröjsmålsräntorna på dem tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar. Borgenstiden föreslås vara 30 år från lyftandet av borgenslånets första rat, om inte borgen upphör eller borgen sägs upp före det. Om upphörande av borgen bestäms i 17 § och om uppsägning i 18 §.

Om det i stället för borgenslånet tas ett nytt lån som också godkänns som borgenslån, räknas borgenstiden från lyftandet av det ursprungliga borgenslånet eller dess första rat.

14 §. *Begränsning av statens ansvar i vissa*

fall. I paragrafen bestäms om undantag i fråga om statens borgensansvar. Statens borgensansvar kan inte öka jämfört med vad det som högst kunde vara när kommunen är medborgenär, men staten kan också bära hela borgensansvaret. Av särskilda skäl kan detta vara nödvändigt i en situation där borgenslåntagaren är en eller flera kommuner eller en samkommun som förordat projektet eller ett bolag där ovan nämnda instanser har bestämmanderätt. Situationen i en kommun kan vara den, att det skulle vara mycket nödvändigt att få till stånd t.ex. ett seniorhus, men kommunen förmår inte ordna den ersättande borgen eller någon annan tilläggsborgen som lånebeviljaren förutsätter. Kommunens roll som ägare eller låntagare påverkas också av att kommunen i de situationer som nämns i paragrafen antingen är gäldenär eller den instans som ansvarar för att lånet betalas tillbaka och inte i borgensmannaställning i förhållande till lånebeviljaren.

Det kan vara lika motiverat att bygga om objekt som är eller kommer i andra samfunds ägo som sådana objekt som är eller kommer i en kommuns eller i en kommunkoncern ingående bolags ägo, men trots att kommunen förordar projektet anser den att den inte kan åta sig borgensansvaret tillsammans med staten. Även i sådana situationer kan staten ensam åta sig borgensansvar enligt denna lag.

För att statens borgensansvar inte skall bli oskäligt i ovan nämnda fall, föreslås att maxmibeloppet av det borgenslån som kan beviljas för projektet skall begränsas. I sådana fall kan borgenslån i fråga om bostadsrättshus beviljas för högst 42,5 % av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om hyreshus för högst 45 % av de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas. Dessutom föreslås att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och ett lån med bättre förmånsrätt i fråga om bostadsrättshus inte får överstiga 85 % och i fråga om hyreshus inte får överstiga 90 % av nämnda kostnader för vilka lån kan beviljas. Denna begränsning gäller alla typer av lån och inte bara borgenslån som beviljas för byggande.

Om uppförandet av ett projekt finansieras

med arrangemang som avses i 12 § 1 mom. 2 punkten och staten ensam är borgensansvarig enligt denna lag, får borgenslån för uppförande av bostadsrättshus beviljas för högst 42,5 % och för uppförande av hyreshus för högst 45 % av de kostnader för vilka lån kan beviljas. Även då måste man beakta att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och ett lån med bättre förmånsrätt i fråga om bostadsrättshus inte får överstiga 85 % och i fråga om hyreshus inte får överstiga 90 % av de kostnader för vilka lån kan beviljas.

Begränsningen av statens borgensansvar när det gäller en kommun eller ett bolag som hör till en kommunkoncern föreslås ingå i 1 mom. och bestämmelsen om begränsning av statens borgensansvar i vissa andra fall i 2 mom.

I allmänhet är det låntagaren som är ägare till det objekt för vilket borgenslån beviljas. När egendom överförs, övertar den nya ägaren vanligen också ansvaret för ett lån, om det inte redan har betalats tillbaka eller betalas tillbaka helt och hållet i samband med att egendomen överförs. Det är skäl att begränsa statens ansvar för borgen även i en situation där äganderätten till ett objekt för vilket borgenslån beviljats eller lånet överförs till den kommun eller de kommuner som förordat projektet eller den samkommun dit den kommun hör som är borgensansvarig. Sålunda föreslås i 3 mom. att när egendomen överförs på detta sätt, skall borgensansvaret enligt denna lag gälla endast statens andel av de poster som nämns i 13 § 1 mom.

15 §. *Godkännande av lån som borgenslån.* Beslut om godkännande av ett lån som borgenslån skall fattas av statens bostadsfond. Innan borgenslånet godkänns skall den kommun där det projekt finns för vilket borgenslån skall beviljas förorda projektet. Även andra villkor som ställts för att lånet skall kunna godkännas som borgenslån skall vara uppfyllda och fonden, den kommun som förordar projektet och lånebeviljaren skall kontrollera att villkoren är uppfyllda. Villkoren kontrolleras i två steg, när lånet godkänns som borgenslån och när lånet lyfts. Kontrollen när lånet lyfts gäller uttryckligen lånebeviljaren, i förhållande till den tidpunkt då lånet godkänns som borgenslån kan det ju lyftas

först efter flera år eller i enlighet med hur byggnadsarbetet framskrider.

Avsikten är att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om förfarandet då borgenslån godkänns och om fondens och kommunens uppgifter därvid.

16 §. *Beslut om kommunens borgensansvar.* Enligt 2 kap. 13 § kommunallagen skall fullmäktige bl.a. fatta beslut om ingående av borgensförbindelse eller ställande av annan säkerhet för annans skuld. Enligt 2 kap. 14 § kommunallagen, som gäller delegering av fullmäktiges beslutanderätt, kan fullmäktige i en instruktion delegera beslutanderätt till kommunens övriga organ samt till förtroendevalda och tjänsteinnehavare. Beslutanderätt får dock inte delegeras i ärenden som fullmäktige enligt ett uttryckligt stadgande i denna eller någon annan lag skall besluta om. Beslut om borgensansvar enligt denna lag skall enligt den nuvarande kommunallagen fattas i fullmäktige. Då borgensansvar för kommunen enligt detta lagförslag, om inte något annat följer av nämnda 13 §, med stöd av lagen uppstår redan genom det beslut där kommunen förordar att borgenslån skall beviljas för ett projekt, skall även detta beslut om förordande enligt de nuvarande bestämmelserna fattas i fullmäktige.

Ovan beskrivna förfarande kan fortfarande vara på sin plats som huvudregel, om kommunen så önskar. Med beaktande av projektens natur kan det dock vara ändamålsenligt att fullmäktige beslutar om t.ex. borgensfullmakten och den politik som skall iakttas när projekt förordnas och eventuella andra villkor och förutsättningar gällande projekt och lån som förordnas som borgenslån, men inte om förordnandet av enskilda projekt. Detta kan delegeras på det sätt som anges i 2 kap. 14 §.

Av ovan angivna skäl föreslås i denna lag att kommunens beslut om förordande av ett lån som borgenslån, dvs. borgen, fortfarande skall fattas i enlighet med de nuvarande bestämmelserna i 2 kap. 13 och 14 § kommunallagen, om inte fullmäktige inom ramen för den borgensfullmakt som man godkänt har delegerat besluten gällande ett eller flera enskilda projekt till något annat kommunalt organ, en förtroendevald eller

tjänsteinnehavare. I praktiken ändrar den föreslagna lagen således även 2 kap. 13 och 14 § kommunallagen i fråga om beslut om borgen enligt denna lag.

Bestämmelser om detta föreslås i 1 mom.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om kommunens skyldighet att motivera sin uppfattning om nödvändigheten av att genomföra ett projekt, om kommunen har förordat att projektet skall finansieras med borgenslån, men inte ansett sig kunna gå i gemensam borgen enligt denna lag med staten. Kommunen skall också motivera sin vägran att gå i gemensam borgen och delge statens bostadsfond denna motivering.

17 §. *Borgens upphörande och fortsatt borgen.* Även när det gäller borgenslån skall huvudregeln vara att borgen upphör om borgenslånet betalas tillbaka. Borgen upphör den dag då borgenslånet har betalats tillbaka helt och hållet. För att även låntagaren själv skall kunna bära ansvaret för att en kredit som han ordnat är och förblir förmånlig och i detta avseende även utnyttja såväl den inhemska som den utländska penningmarknaden, kan det inte vara enda alternativet att borgen upphör därför att borgenslånet betalas tillbaka. Om borgenslånet betalas bort genom att det i stället tas en annan kredit hos samma eller en annan lånebeviljare, kan borgen fortsätta förutsatt att även den nya krediten uppfyller villkoren för borgenslån och att statens bostadsfond godkänner den som borgenslån. Då bör man lägga märke till att även den kommun som varit borgensansvarig skall godkänna den nya krediten som borgenskredit, dvs. förordna att den nya krediten godkänns som borgenslån.

Om lånebeviljaren i övrigt ändrar villkoren för en kredit som redan godkänts som borgenslån, skall även de ändrade villkoren uppfylla kraven i denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Det skall ändå inte krävas något särskilt godkännande för att ändra lånevillkoren på detta sätt. När lånebeviljaren ställer nya villkor skall han alltså beakta kraven enligt denna lag och bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Det förutsätts att den som äger egendom för vilken borgenslån beviljas uppfyller kraven i

5 eller 8 §. Därför föreslås att huvudregeln skall vara att när byggnaden byter ägare upphör också borgen. Det föreslås dock att borgen skall kunna förbli i kraft i fråga om en sådan ny ägare som åtar sig att svara för borgenslånet och som även i övrigt uppfyller kraven på ägare i 5 eller 8 §. Det föreslås att statens bostadsfond skall vara den myndighet som beslutar om borgen skall förbli i kraft. Bestämmelser om detta föreslås i 2 mom.

I 27 § bestäms om skyldighet att underrätta statskontoret och den kommun som är borgensansvarig om ändringar beträffande lånet och lånevillkoren.

18 §. *Uppsägning av borgen.* I paragrafen föreslås att det i regel skall vara möjligt att säga upp borgen under samma förutsättningar som t.ex. betalningen av räntestöd för en kredit som godkänts som räntestödslån enligt aravalagstiftningen kan inställas på grund av klandervärt förfarande från låntagarens sida. Beslut om uppsägning av borgen skall fattas av statens bostadsfond. Om villkoren för uppsägning av borgen uppfylls, är det ofta fråga om att även lånebeviljaren har försummat att tillräckligt noga kontrollera att förutsättningar för erhållande av lån föreligger eller hur borgenslånet används. Om det skall anses att även lånebeviljaren förfarit klandervärt, kan borgen sägas upp. Om så inte är fallet bestäms påföljderna enligt 21 §.

I varje fall påverkar en uppsägning av borgen inte bara låntagaren utan alltid även lånebeviljaren och den kommun som är borgensansvarig. Av denna anledning skall låntagaren, lånebeviljaren och den kommun som är borgensansvarig i enlighet med principerna för god förvaltning beredas tillfälle att bli hörda i saken innan borgen sägs upp. När borgen sedan sägs upp är det klart att alla parter i borgens- och låneförhållandet samt statskontoret skall underrättas om uppsägningen. I 9 § föreslås bestämmelser om lånebeviljarens skyldigheter.

Bestämmelser om förutsättningarna för att säga upp borgen föreslås ingå i 1 mom. och bestämmelser om skyldighet att höra parterna i 2 mom.

19 §. *Lånebeviljarens skyldigheter.* För att borgen skall förbli i kraft krävs att

lånebeviljaren sköter det lån som godkänts som borgenslån och säkerheterna för lånet enligt denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed. I 27 § bestäms närmare om tillsynsskyldigheten och skyldigheten att lämna uppgifter. Bestämmelser om dessa förpliktelser föreslås i 1 mom.

Lånebeviljaren skall också vara skyldig att bevaka de bägge borgensansvariga instansernas, dvs. statens och kommunens, intressen när ett objekt för vilket borgenslån har beviljats realiserats. Detta för att statens eller kommunens risker inte skall bli onödigt stora. I praktiken får man ofta det bästa priset om den egendom som är säkerhet realiserats på frivillig väg. Man kan bli tvungen att göra en sådan affär snabbt, så realiseringen av egendom skall i regel inte kräva tillstånd av varken statens bostadsfond eller statskontoret. Detta betyder naturligtvis inte att dessa instanser inte skulle kunna informeras om situationen eller att frågor i anslutning till realisering av egendom inte skulle kunna diskuteras även med dessa instanser. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som är säkerhet för borgenslånet är dock en åtgärd som kräver statskontorets samtycke, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet. Bestämmelser om skyldigheten att bevaka statens och kommunens intresse vid realiseringen av egendom för vilken borgenslån beviljats föreslås ingå i 2 mom.

Om det totala lånebeloppet överstiger beloppet av borgenslån enligt denna lag, skall intäkterna av försäljningen av den egendom som är säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån. Om det emellertid är fråga om en situation där det finns ett eller flera lån med bättre förmånsrätt än borgenslånet, skall intäkterna naturligtvis användas för att först täcka detta lån och först därefter borgenslånet. Detta villkor skall också tas in i låneavtalet. Bestämmelser om detta föreslås i 3 mom.

20 §. *Användningsbegränsningar på grund av borgenslån.* Ett objekt för vilket borgenslån beviljats kan vara sådant att

annan lagstiftning redan uppställer antingen permanenta eller tidsbegränsade begränsningar och skyldigheter gällande valet av boende eller annan användning eller överlåtelse. Borgenslån för bostadsrättshus berörs således av bl.a. lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) och lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994). Flera användnings- och överlåtelsebegränsningar som följer av dessa lagar är permanenta. Hänvisningar till ovan nämnda lagar vilka gäller användningsbegränsningar för bostadsrättshus för vilka borgenslån beviljats föreslås i 1 mom. Borgenslånet medföra inga nya begränsningar i fråga om användning av och valet av boende till bostadsrättsobjekt. Husägaren kan fritt välja boende till fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

Även objekt som används som hyreshus och för vilka borgenslån beviljats kan beröras av lagstiftning som bestämmer valet av boende eller annan användning och överlåtelse av objektet. Aravalån eller räntestödslån medför dylika tidsbegränsade eller permanenta skyldigheter. Även i fråga om ett sådant hyreshus för vilket borgenslån beviljats och där annan lagstiftning inte begränsar valet av boende föreslås att när boende väljs skall sådana sökande ges företräde som i huvudsak använder lägenheten som egen bostad. Om något annat inte följer av annan lagstiftning skall hyrorna för lägenheterna i ett hyreshus för vilket borgenslån beviljats bestämmas enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Det föreslås att bostäderna i hyreshus för vilka borgenslån beviljats skall användas som hyresbostäder och boende väljas på föreskrivet sätt under borgenstiden, dock minst 10 år från lyftandet av borgenslånets första rat.

Bestämmelser om användningsbegränsningar för objekt för vilka borgenslån beviljats och som används som hyreshus föreslås ingå i 2 mom.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om smärre undantag från skyldigheterna i 1 och 2 mom. att använda lägenheterna i huvudsak för boende.

21 §. *Användning som strider mot förpliktelserna och påföljder.* I paragrafen föreslås bestämmelser om de sanktioner och påföljder som kan utfärdas för förfarande

som strider mot de förpliktelser som gäller egendomens användning. Beträffande bostadsrättshus bestäms om sanktionssystemet i lagen om bostadsrättsbostäder. Beträffande hyreshus föreslås att en husägare som fått borgenslån eller övertagit ett borgenslån skall vara skyldig att till staten betala en halv procent per kalendermånad av den del av sådana i 6 eller 9 § avsedda kostnader för huset eller husgruppen som godkänts i samband med lånet och som hänför sig till bostaden för den tid han använder bostäderna i ett hyreshus för vilket borgenslån beviljats för annat än hyresboende eller väljer sina hyresgäster i strid med regeln om vem som har företräde. Det föreslås att anskaffningspriset justeras i motsvarighet till ändringen i byggnadskostnadsindex innan det belopp som skall betalas räknas ut. Bestämmelser om detta föreslås i 1 mom.

Om en husägare medan användningsbegränsningarna gäller överlåter egendom för vilken borgenslån beviljats och mottagaren inte övertar ansvaret för borgenslånet, skall påföljderna av att bostäderna används i strid med förpliktelserna rikta sig till överlåtare. I sådana fall föreslås att den summa som skall betalas till staten skall fastställas enligt hur mycket som vid överlåtelsetidpunkten återstår av giltighetstiden för användningsförpliktelserna. Då borgen i sådana fall med stöd av förslaget till 17 § inte kan förbli i kraft, är användningsförpliktelserna gällande hyreshus i kraft 10 år från lyftandet av borgenslånets första rat. Om denna tid på 10 år alltså ännu inte har gått ut, kan påföljden utfärdas. Den summa som skall betalas till staten skall vara en halv procent per kalendermånad av den del av sådana i 6 eller 9 § avsedda kostnader för huset eller husgruppen som godkänts i samband med lånet. Även detta anskaffningsvärde skall justeras med ändringen i byggnadskostnadsindex. Bestämmelser om detta föreslås i 2 mom.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om beräkning av bostadslägenhetens eller husets eller husgruppens värde i en situation där inga lånekostnader särskilt har fastställts i

samband med lånet för den bostad eller det hus eller den husgrupp som används oriktigt. Det objekt som skall prissättas utgör då en del av en större helhet för vilken ett anskaffningspriset har fastställts i tiden. I sådana fall föreslås att objektets justerade anskaffningsvärde skall beräknas i förhållande till det anskaffningsvärde som fastställts för den större helheten.

I 4 mom. föreslås bestämmelser om giltighetstiden för denna ersättningskyldighet och vem som beslutar om ersättningen, om ersättningen inte betalas frivilligt när statens bostadsfond kräver den. Då användningsförpliktelserna till följd av borgenslån för hyreshus är minst 10 år, föreslås att dessa ersättningar inte längre kan indrivras efter att 10 år förflutit från det lagstridiga förfarandet.

I den händelse att ovan nämnda summa inte betalas frivilligt, föreslås att förvaltningsdomstolen skall besluta om betalningsskyldigheten på yrkande av statens bostadsfond. Det föreslås att betalningsskyldigheten även i dessa fall skall kunna sänkas, om den annars vore oskälig. Vid sänkningen kan beaktas bl.a. betalningsskyldighetens inverkan på de hyror och bruksvederlag som uppstår hos de boende samt de orsaker som lett till det oriktiga förfarandet och andra omständigheter.

22 §. *Betalning av borgensersättning.* Det föreslås att förfarandet vid betalning av borgensersättning skall vara detsamma som gäller vid betalning av ersättning som baserar sig på statens fyllnadsborgen enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001). Om regressrätt och rätt att bära upp ränta på regressfordringar bestäms dock i 24 § i denna lag.

23 §. *Kommunens borgensansvar.* I 1 mom. föreslås en bestämmelse om hur statens bostadsfond och statskontoret skall gå till väga för att få en kommun som är borgensansvarig att ta sitt ansvar. Då statskontoret på grundval av borgen betalar även kommunens andel av borgen till lånebeviljaren, skall statskontoret driva in kommunens andel hos kommunen så att man i första hand använder de medel som

kommunen får av borgensavgifterna i förhållande till kommunens borgensansvar och, om dessa avgifter inte räcker till för att betala kommunens andel, skall statskontoret uppmana kommunen att betala det återstående beloppet. Det skall också föreligga rätt att bära upp dröjsmålsränta enligt räntelagen, om man har varit tvungen att kräva in kommunens andel av borgensansvaret. Dröjsmålsränta kan inte uppbäras på den del som kan betalas med medel som kommunen fått som borgensavgifter.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse som gäller projekt som flera kommuner gått i borgen för. Då svarar de i regel gemensamt för täckningen av borgensansvaret gentemot staten, när statskontoret har betalt även deras andel av brogen till lånebeviljaren. Om man har kommit överens om en annan fördelning av borgensansvaret med kommunerna och statens bostadsfond, dvs. kommunerna bär inte ansvaret gemensamt utan varje kommun svarar endast för en viss del eller upp till ett visst belopp, skall statskontoret beakta detta när kommunens borgensansvar realiserar.

I 3 mom. föreslås att när beloppet av kommunens borgenssättning överstiger kommunens andel av borgensavgifterna, kan kommunens betalningsskyldighet till följd av borgensansvaret sänkas eller den överstigande delen slopas helt och hållet. Beslut om lättnader fattas av statskontoret. Lättnader kan beviljas om särskilda skäl föreligger. Särskilda skäl kan vara t.ex. kommunens svaga ekonomiska ställning eller att det skulle vara oskäligt med tanke på kommuninvånarna om kommunen vore tvungen att betala borgenssättningen till fullt belopp. Inte heller i detta fall får statens borgensansvar för ett enskilt lån överstiga beloppet enligt 14 § 2 mom., dvs. ansvaret för ett sådant lån för vilket staten hade varit ensam ansvarig och på vilka inga amorteringar eller räntor hade betalats.

24 §. *Regressrätt.* Staten skall ha rätt att driva in de ersättningar som betalats till lånebeviljaren hos låntagaren. Dessutom skall statskontoret kunna uppbära dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen (633/1982) på denna regressfordran räknat från den dag då staten betalade ersättningen

till lånebeviljaren. Även om detta skall ett villkor tas in i låneavtalet. Innan statskontoret framställer regressanspråk till låntagaren skall den kommun som varit borgensansvarig höras.

Betalningar som eventuellt kommer till staten på grund av regressrätten och räntor på dem skall för statens borgensansvars del inkomstföras till Statens bostadsfond och när det gäller den kommun som varit borgensansvarig till Statskontoret för kommunens räkning eller till kommunen i enlighet med vad kommunen beslutar.

I 25 § föreslås en bestämmelse om möjligheten att avstå från regressanspråk som föreslås i denna paragraf.

25 §. *Avstående från regressanspråk.* Staten kan avstå från sitt regressanspråk när det kan anses orimligt att framställa regressanspråk med beaktande av låntagarens övriga ansvar och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats. Om låntagaren exempelvis i huvudsak har produktion med aravalån, som är underkastad användnings- och överlåtelsebegränsningar eller om låntagarens enda inkomst är de hyror eller bruksvederlag som de boende betalar eller om det huvudsakliga arbetsgivarföretaget på orten lägger ner sin verksamhet, föreligger en situation där det kan vara oskäligt att framställa regressanspråk med tanke på såväl låntagaren som de boende. Av den produktion för vilken borgenslån beviljas skall största delen vara sådan att där gäller den principen att de boende betalar kapital- och skötselkostnaderna inklusive de borgensavgifter som hänför sig till lånen och de andra utgifter som följer av lånen, dvs. även en regressfordran.

Statens bostadsfond fattar beslut om att lämna borgensfordran oindriven på yrkande av låntagaren. Innan beslutet fattas är det skäl att höra även lånebeviljaren, den borgensansvariga kommun som förordat borgenslånet samt statskontoret. Åtminstone dessa skall beredas tillfälle att bli hörda i saken.

26 §. *Borgensavgifter.* Avsikten är att hos låntagarna uppbära borgensavgifter för borgenslån enligt denna lag. Borgensavgift uppbärs för att ett lån godkänns som borgenslån och alltså börjar omfattas av

borgen enligt denna lag. Borgensavgifterna uppbärs till Statskontoret genom lånebeviljarens förmedling. De medel som fås i form av borgensavgifter tillfaller staten och den borgensansvariga kommunen i förhållande till deras borgensansvar. Statens andel skall inkomstföras till statens bostadsfond. Statskontoret sköter kommunens andel för kommunens räkning. Avgifterna är engångsavgifter. Det föreslås att bestämmelser om borgensavgifterna belopp skall kunna utfärdas senare genom förordning av statsrådet, men i detta skede föreslås bestämmelser om borgensavgifternas storlek i lagen.

Enligt 2 § 1 mom. 4 punkten i lagen om statens bostadsfond får statens bostadsfond sina medel bl.a. av ersättning i anslutning till verksamhet som stöds med fondens medel. Sålunda är det motiverat att inkomstföra även statens andel av de borgensavgifter som fås med stöd av denna lag till fonden, vars medel även utgör täckning för statens borgensansvar.

Det föreslås att borgensavgift för hela det lånekapital som godkänts som borgenslån uppbärs i samband med att lånets första rat lyfts. Borgensavgiften föreslås vara minst 1,25 % av lånekapitalet oberoende av om borgenslånet lyfts i sin helhet.

Avsikten är att i första hand täcka borgensansvar enligt denna lag med medel som fås från borgensavgifterna och deras avkastning. Borgensavgifterna skall fastställas så att de tillräckligt snabbt ger tillgångar som räcker till för att täcka det ansvar som borgen medför, om det realiserar. Å andra sidan får borgensavgifterna inte heller vara så stora att de hindrar efterfrågan på krediter och dämpar sådan produktion för vilken borgenslån beviljas och sålunda utbudet på bostäder till skäligt pris. Då det senare kan bestämmas om borgensavgifternas storlek genom förordning, skall ovan nämnda omständigheter beaktas. Genom förordning kan också bestämmas om en minimigräns för borgensavgifterna.

Bestämmelser om rätt att bära upp borgensavgifter för borgenslån föreslås ingå i 1 mom. och om rätt att fastställa borgensavgifternas storlek genom förordning

i 2 mom. I 3 mom. föreslås en bestämmelse om kommunernas och statens rätt till de tillgångar som fås i form av borgensavgifter.

Då kommunens borgensansvar för borgenslån har betalats helt och hållet eller annars upphört, kan kommunen använda sin andel av borgensavgifterna för andra ändamål. I en sådan situation kan kommunen yrka att statskontoret betalar kommunens andel av borgensavgifterna till den. En bestämmelse om detta föreslås i 4 mom.

27 §. *Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter.* I 1 mom. föreslås en bestämmelse om skyldighet att övervaka användningen av en kredit som godkänts som borgenslån. Lånemedlen skall användas i överensstämmelse med denna lag. Tillsynsskyldigheten föreslås ankomma på statens bostadsfond, statskontoret, den kommun som är borgensansvarig eller den kommun som har förordat borgen utan att själv vara borgensansvarig, samt lånebeviljaren.

I 2 och 3 mom. föreslås bestämmelser om nedan nämnda upplysningsplikt. Lånebeviljaren skall underrätta både statens bostadsfond och statskontoret om lån, lånevillkoren och senare ändringar i dem samt om återbetalning i enlighet med lånevillkoren eller förtida återbetalning, om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar i enlighet med deras anvisningar. Motsvarande uppgifter skall också ges den kommun som är borgensansvarig för lånet. Upplysningsplikt för dessa omständigheter behövs för att man skall kunna övervaka att t.ex. behöriga indrivningsåtgärder som inte äventyrar statens intressen vidtas i tid.

För att statens bostadsfond, statskontoret och den kommun som är borgensansvarig eller som förordat ett lån som omfattas av statens borgensansvar skall få tillräckliga uppgifter som behövs för att följa och övervaka borgensansvaret, föreslås att såväl lånebeviljaren som låntagaren skall vara skyldiga att utan hinder av sekretessbestämmelserna lämna de uppgifter som de anser nödvändiga. Sådana är t.ex. arrangemang gällande låntagarna, de objekt för vilka lån beviljats, lånen och deras säkerheter och alltså även andra krediter och

annan finansiering för objekten samt uppgifter om säkerheterna och ändringar i dem. För objekt för vilka borgenslåns beviljats har man också kunna ta andra krediter än borgenslån. Till de uppgifter som avses i detta moment hör bl.a. uppgifter om låntagarens förmåga att sköta lånet, t.ex. att hyres- och bruksvederlagsbidraget med beaktande av annan inkomstbildning och andra ansvar är tillräckligt under lånetiden för att klara av betalningarna enligt överenskomna låne- och räntevillkor.

Dessutom föreslås att statens bostadsfond skall – i den mån det är nödvändigt – kunna övervaka lånebeviljarens verksamhet även i övrigt när lånebeviljaren använder borgen enligt denna lag. De lånebeviljare som kommer att bevilja krediter som godkänns som borgenslån övervakas även av andra myndigheter. Statens bostadsfond kommer överens om hur kontrollen och tillsynen skall gå till tillsammans med dessa instanser. En bestämmelse om detta föreslås i 4 mom.

28 §. *Ändringssökande.* En sökande som är missnöjd med ett beslut som statens bostadsfond, statskontoret eller kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller författningar som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet, och i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Rättelseyrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfäendet. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I regel skall ändring i ett beslut som fattats med anledning av ett rättelseyrkande kunna sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996). I ett beslut som statens bostadsfond fattat med stöd av 14 eller 15 § i lagförslaget eller som kommunen fattat med stöd av 15 § får ändring dock inte sökas genom besvär.

29 §. *Närmare bestämmelser.* Det föreslås att närmare bestämmelser om verkställigheten av lagen kan utfärdas med stöd av 10 § 5

mom. och 26 § 2 mom. Dessutom är avsikten att utfärda närmare bestämmelser om förfarandet för ansökan om och godkännande av borgenslån, arrendeavtalets art och längd, förutsättningarna för godkännande av projekt samt om tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter. Det föreslås att dessa bestämmelser utfärdas genom förordning av statsrådet. Detta bemyndigande föreslås ingå i 1 mom.

I 2 mom. föreslås bemyndigande för Statens bostadsfond att meddela anvisningar om förfarandet för godkännande av borgenslån.

30 §. *Ikraftträdande.* Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst och så att dessa lån kan beviljas under 2003.

Lån i finska mark och lån i något av Europeiska monetära och ekonomiska unionens medlemsländers valuta som har beviljats före 2002 kan också godkännas som borgenslån, om övriga förutsättningar föreligger, bara lånet först har omräknats till euro med hjälp av den fasta omräkningskoefficienten.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter föreslås kunna vidtas innan lagen träder i kraft. Sådana åtgärder är bl.a. de olika blanketter och anvisningar i anslutning till dem som behövs för ansökan om och godkännande av lån som borgenslån.

2. Närmare bestämmelser

I fortsättningen föreslås att det med stöd av 26 § 2 mom. skall kunna bestämmas genom förordning av statsrådet om storleken på borgensavgifterna för borgenslån. Likaså föreslås att det med stöd av 10 § 5 mom. skall kunna utfärdas närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för godkännande av lån som borgenslån. Dessutom är det nödvändigt att genom förordning av statsrådet utfärda bestämmelser om ansökningsförfarandet, förfarandet för godkännande av objekt samt villkoren i arrendeavtal, tillsynen och lämnandet av uppgifter vilka styr verkställigheten. I anslutning till verkställigheten skall även nödvändiga blanketter godkännas. Statens bostadsfond skall också styra förfarandet för godkännande av borgenslån.

3. Ikraftträdande

Avsikten är att den lag som ingår i regeringens proposition skall träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst så att lån kan godkännas som borgenslån under 2003. Innan lån med stöd av den föreslagna lagen kan godkännas som borgenslån skall det också finnas en godkänd borgensfullmakt för detta ändamål. Beslut om maximibeloppet av fullmakten att godkänna lån fattas i samband med statsbudgeten. När det gäller kommunernas borgensansvar kan fullmäktige med stöd av den föreslagna lagen fatta beslut om sin borgensfullmakt och övriga borgenspolitik samt om sina riktlinjer när det gäller objekten, och delegera beslutsfattandet gällande enskilda projekt eller också själv besluta om varje borgensärende.

Kommunernas beredskap att behandla borgenslån kommer att variera beroende på vilket tillvägagångssätt kommunen väljer.

4. Lagstiftningsordning

Då beslutet om fullmakten att godkänna borgenslån fattas i samband med budgetbehandlingen och då beslutet om att förorda ett projekt som leder till borgensansvar för kommunen är frivilligt och då lagförslaget inte heller i övrigt innehåller några sådana bestämmelser som skulle kränka medborgarnas grundläggande fri- och rättigheter eller stå i strid med grundlagen, finns det inget som hindrar att lagförslaget behandlas som vanlig lag. Enligt regeringens uppfattning kan det lagförslag som ingår i denna proposition behandlas som vanlig lag. Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

Staten och kommunen tillsammans eller staten ensam bär på det sätt som bestäms i denna lag borgensansvar för lån som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter, kommuner och hypoteksbanker (*lånebeviljare*) beviljat för bostadsrättshus enligt 1 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) och byggnader som används som hyreshus. De lån som omfattas av borgen benämns i denna lag borgenslån.

Enligt denna lag beviljas inte borgen för lån som har beviljats för sådana bostäder för vilka lån eller räntestöd kan beviljas enligt lagen om finansiering av landsbygdsnäringar (329/1999) eller enligt någon annan lag av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond.

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

- 1) *nybyggnad* att en eller flera bostadsbyggnader uppförs och att i samband därmed en tomt eventuellt anskaffas,
- 2) *anskaffning* att en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaliteter som skall användas för boende anskaffas ur det befintliga byggnadsbeståndet och att i samband därmed en tomt eventuellt anskaffas,
- 3) *ombyggnad* att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller bostadsbyggnad eller dess gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den

ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i fråga om en ny bostad eller till den ursprungliga nivån eller att befintliga lokaliteter ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaliteter.

3 §

Fullmakt att godkänna borgenslån

Lån kan godkännas som borgenslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. För bostadsrättshus- och hyreshusproduktionen kan godkännas en gemensam fullmakt att godkänna lån eller en särskild fullmakt att godkänna lån för vardera.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan, när de allmänna förutsättningarna föreligger, användas endast för objekt som den kommun där objektet finns har förordat.

Borgen enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

4 §

Användningen av borgenslån för bostadsrättshus

Ett lån kan godkännas som borgenslån, om det beviljas för nybyggnad av ett bostadsrättshus (*borgenslån för uppförande av bostadsrättshus*).

Ett lån som har beviljats för anskaffning eller ombyggnad av ett bostadsrättshus kan inte

godkännas som borgenslån.

5 §

Mottagare av borgenslån för bostadsrättshus

Ett lån kan godkännas som borgenslån, om det har beviljats eller överförs till en sådan låntagare som kan äga ett bostadsrättshus som avses i 1 §.

6 §

Storleken av borgenslån för bostadsrättshus

Borgenslån för uppförande av bostadsrättshus uppgår till högst 85 procent av byggnadskostnaderna för objektet samt de skäligena kostnaderna för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Ett borgenslån kan också vara ett maximilån som fastställts för ett bostadsrättshus, en bostadslägenhet i det eller en kvadratmeter bostadsyta eller en andel av finansieringen av de kostnader som avses i 1 mom., dock inte mera än vad som föreskrivs i 1 mom. Bestämmelser om begränsning av beloppet av borgenslån för bostadsrättshus i vissa fall ingår i 12 och 14 §.

7 §

Användningen av borgenslån för hyreshus

Ett lån kan godkännas som borgenslån, om det beviljas för nybyggnad av ett hyreshus (*borgenslån för uppförande av hyreshus*). Ett lån, som har beviljats för anskaffning eller ombyggnad av ett hyreshus kan inte godkännas som borgenslån.

8 §

Mottagare av borgenslån för hyreshus

Ett lån kan godkännas som borgenslån för hyreshus, om det beviljas en låntagare som

- 1) är ett samfund som avses i 15 § eller 44 § 3 mom. aravalagen,
- 2) för motsvarande objekt kan få räntestöd av statens medel för sina lån,

3) kan vara ägare till egendom som avses i 1 eller 2 punkten eller äga aktier eller andelar i ett samfund som äger sådan egendom eller vara medlem i ett samfund eller en stiftelse som äger sådan egendom eller

4) är något annat samfund eller någon annan stiftelse än vad som avses i 1-3 punkten, om samfundet eller stiftelsen förbinder sig att iaktta de användningsbegränsningar enligt 20 § som följer av borgenslånet och statens bostadsfond har ansett att samfundet eller stiftelsen kan beviljas borgenslån.

9 §

Storleken av borgenslån för hyreshus

Borgenslån för uppförande av hyreshus uppgår till högst 90 procent av byggnadskostnaderna för objektet samt de skäligena kostnaderna för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Ett borgenslån kan också vara ett maximilån som fastställts för ett hyreshus, en bostadslägenhet i det eller en kvadratmeter bostadsyta eller en andel av finansieringen av de kostnader som avses i 1 mom., dock inte mera än vad som föreskrivs i 1 mom. Bestämmelser om begränsning av beloppet av borgenslån för bostadsrättshus i vissa fall ingår i 12 och 14 §.

10 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån

De bostäder för vilka borgenslån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, skall vara skäligena. Nybyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta nämnda lag och med stöd av den utfärdade författningar.

Ett lån kan godkännas som borgenslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts.

För att ett lån skall godkännas som

borgenslån förutsätts att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka borgenslånet.

Det ministerium till vars ansvarsområde bostadsärendena hör har rätt att utfärda förordningar och meddela anvisningar om vad som bestäms i denna paragraf.

11 §

Allmänna villkor för borgenslån

Lånevillkoren för ett lån som godkänns som borgenslån skall vara sådana att de kan betraktas som skäligen med beaktande av villkoren för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Enbart lån i euro kan godkännas som borgenslån. Valutalån kan inte godkännas.

Den ränta som lånebeviljaren tar ut för lånet 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 tar ut för lånet vara högst av den art och den storlek som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på motsvarande lån.

Ett borgenslån för uppförande av bostadsrättshus eller hyreshus får lyftas i rater som motsvarar det skede byggnadsarbetet befinner sig i eller i en rat då byggnaden är färdig.

12 §

Säkerhet för lån och tryggnads säkerhet för egendom

Ett lån som beviljats för byggande och som godkänns som borgenslån skall ha

- 1) en inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån,
- 2) en inteckningssäkerhet med bästa förmånsrätt efter ett annat lån som också tagits för genomförande av projektet, om det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånet med bättre förmånsrätt i fråga om bostadsrättshus är högst 85 procent av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om hyreshus högst 90 procent av

de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas, eller

3) någon annan tryggnads säkerhet.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats skall vara tillräckligt försäkrat.

13 §

Statens och kommunens gemensamma borgensansvar samt borgenstid

Om inte något annat följer av 14 § svarar staten tillsammans med den kommun som förordat projektet för en lånebeviljares slutliga förluster av kapital och ränta på borgenslån för ett bostadsrättshus eller hyreshus, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna, räntorna och andra avgifterna på lånet. Statens och kommunens ovan avsedda gemensamma ansvar gäller

1) sådana obetalda amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden enligt 2 mom.,

2) dröjsmålsräntor på de rater som avses i 1 punkten tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgenstiden är 30 år från lyftandet av borgenslånets första rat, om borgen inte upphör eller sägs upp före det. Om låntagaren tar ett nytt lån i stället för det lån som godkänts som borgenslån, räknas borgenstiden dock från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första rat.

14 §

Begränsning av statens ansvar i vissa fall

Om en eller flera kommuner eller en samkommun som förordat att lån skall beviljas för ett projekt är borgenslåntagare eller om borgenslåntagare är ett sådant aktiebolag där den kommun, de kommuner eller den samkommun som förordat projektet har direkt bestämmanderätt enligt 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978), får högst det belopp som nämns i 2 mom. godkännas som borgenslån som staten svarar för.

Om särskilda skäl föreligger, kan den myndighet som godkänner ett lån som borgenslån besluta att statens ansvar omfattar hela borgensansvaret enligt denna lag. Då kan beloppet av det lån som godkänns som borgenslån dock i fråga om ett bostadsrättshus vara högst 42,5 procent av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om ett hyreshus högst 45 procent av de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas. Det sammanlagda beloppet av borgenslånet och ett lån med bättre förmånsrätt får då i fråga om ett bostadsrättshus inte överstiga 85 procent av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om ett hyreshus inte överstiga 90 procent av de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas. Om äganderätten överförs enligt 1 mom., täcker borgen enligt denna lag endast statens andel av de poster som nämns i 13 § 1 mom.

15 §

Godkännande av lån som borgenslån

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av ett lån som borgenslån enligt denna lag. Förutsättningen för att ett lån skall godkännas som borgenslån är att den kommun där det objekt finns för vilket borgenslån skall beviljas har förordat att lånet godkänns som borgenslån. Statens bostadsfond, den kommun som förordar att lånet skall godkännas som borgenslån samt lånebeviljaren skall innan lånet godkänns som borgenslån och innan lånet får lyftas kontrollera att även de förutsättningar som anges i denna lag och författningar som utfärdas med stöd av den föreligger.

16 §

Beslut om kommunens borgensansvar

Den kommun som förordar att ett lån skall godkännas som borgenslån skall fatta sitt beslut i enlighet med 2 kap. 13 § kommunallagen (365/1995), om inte kommunens fullmäktige inom gränserna för

den borgensfullmakt som fullmäktige fastställt har delegerat beslutanderätten gällande ett eller flera enskilda objekt till något annat kommunalt organ, en förtroendevald eller en tjänsteinnehavare. Fullmäktige kan utöver borgensfullmakten uppställa andra villkor och förutsättningar gällande objekt för vilka borgenslån beviljas eller lån som förordas som borgenslån. I övrigt skall i fråga om delegering av fullmäktiges beslutanderätt i tillämpliga delar iaktas 2 kap. 14 § kommunallagen.

Om en kommun förordar att ett lån skall godkännas som borgenslån men anser sig inte kunna gå i gemensam borgen enligt denna lag med staten, skall den i beslutet om förordande motivera sin uppfattning om nödvändigheten av projektet och sin vägran att gå i gemensam borgen.

17 §

Borgens upphörande och fortsatt borgen

Om borgenslånet betalas tillbaka helt och hållet upphör borgen från och med återbetalningsdagen. Om låntagaren har betalat borgenslånet genom att för samma ändamål ta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, förblir borgen i kraft, om statens bostadsfond efter förordande av den kommun som varit borgensansvarig för det återbetalda lånet godkänner även det nya lånet som borgenslån. Statens bostadsfond skall underrätta statskontoret om att det nya lånet godkänts som borgenslån. Efter att en byggnad överlåtits kan borgen förbli i kraft endast om husets nya ägare är ett samfund enligt 5 eller 8 § som övertar ansvaret för borgenslånet. Statens bostadsfond beslutar om borgen kan förbli i kraft.

18 §

Uppsägning av borgen

Om låntagaren har använt borgenslånet för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller använt egendom för vilken borgenslån beviljats i strid med denna lag eller i samband med ansökan om

godkännande av lånet som borgenslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentlig inverkar på godkännandet av lånet som borgenslån, kan statens bostadsfond säga upp borgen, om även lånebeviljaren kan anses ha handlat klandervärt. Om det inte kan anses att lånebeviljaren har handlat klandervärt, bestäms om påföljderna i sådana fall i 21 §. Innan borgen sägs upp skall låntagaren, lånebeviljaren och den kommun som förordat borgen samt statskontoret beredas tillfälle att bli hörda. Låntagaren, lånebeviljaren, statskontoret samt den kommun som förordat borgen skall omedelbart underrättas om att borgen sagts upp.

19 §

Lånebeviljarens skyldigheter

För att borgen enligt denna lag skall gälla krävs att lånebeviljaren sköter borgenslånet och säkerheterna för lånet enligt denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed. Om lånebeviljarens tillsynsskyldighet och skyldighet att lämna uppgifter bestäms i 27 §.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens och kommunens intressen när egendom som utgör säkerhet för borgenslånet realiserar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än borgenslånet enligt 6 eller 9 § 1 mom., skall intäkterna av försäljningen av egendom som är säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning enligt 12 § 1 mom. 2 punkten för ett lån med bättre förmånsrätt än borgenslånet. En anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

20 §

Användningsbegränsningar på grund av borgenslån

Bestämmelser om begränsningar som gäller ändring av användningen och överlåtelsen av hus för vilket borgenslån för bostadsrättshus har beviljats samt ändring av aktierna i ett bolag som äger ett bostadsrättshus eller ägarens samfundsform och om förfarande som strider mot begränsningarna finns i lagarna om bostadsrättsbostäder och bostadsrättsföreningar (650/1990 och 1072/1994).

Om inte något annat följer av någon annan lag, skall bostadslägenheterna i ett hus för vilket borgenslån för hyreshus har beviljats användas som hyresbostäder under borgenstiden, dock minst 10 år från lyftandet av den första låneraten, och under denna tid skall vid valet av boende företräde ges åt dem som hyr en bostad i huvudsak som egen bostad. Hyran för bostadslägenheter bestäms i enlighet med lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om inte något annat följer av någon annan lag.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder som avses i 2 mom. för något annat ändamål än i huvudsak boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet.

21 §

Användning som strider mot förpliktelserna och påföljder

För den tid som en bostad används i strid med 20 § 2 och 3 mom., är en husägare som är låntagare eller som övertagit lånet skyldig att till staten betala en halv procent per kalendermånad av den del av sådana i 6 eller 9 § avsedda kostnader för huset eller husgruppen som godkänts i samband med lånet, justerade med byggnadskostnadsindex, och som hänför sig till bostaden.

Om en hus för vilket borgenslån har beviljats har överlåtits och borgenslånet inte har överförts på mottagaren, är överlåtaren skyldig att till staten betala en halv procent

per kalendermånad av sådana i 6 eller 9 § avsedda kostnader för huset eller husgruppen som godkänts i samband med lånet, justerade med byggnadskostnadsindex, för den tid som vid överlåtelsepunkten återstår av minimianvändningstiden på 10 år

Om inga sådana i 6 eller 9 § avsedda kostnader särskilt har fastställts för bostadslägenheten eller huset eller husgruppen i samband med lånet, beräknas detta enligt hur lägenheterna förhåller sig till de godkända lånekostnaderna för hela byggnaden eller byggnaderna eller enligt hur huset eller husgruppen förhåller sig till de godkända lånekostnaderna för byggnadskomplexet.

Yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att 10 år har förflutit från användning eller överlåtelse som stridit mot bestämmelserna. Om det belopp som nämns i 1 eller 2 mom. inte betalas frivilligt sedan statens bostadsfond yrkat det, beslutar förvaltningsdomstolen om betalningsskyldigheten på yrkande av statens bostadsfond. Det belopp som skall betalas till staten kan sänkas, om det annars skulle bli oskäligt.

Den ersättning enligt denna paragraf som skall betalas till staten inkomstförs till statens bostadsfond.

22 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren ersättning enligt 13 § som baserar sig på borgensansvaret när den slutliga förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren efter det att borgensersättning har betalats, hos låntagaren kan driva in sådana utestående amorteringar och räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, skall lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till statskontoret, som

inkomstför den andel som motsvarar statens borgen till statens bostadsfond.

Om statskontoret så beslutar kan ersättning för förlusterna lämnas obetald eller beloppet av ersättningen sänkas, om denna lag eller de författningar som utfärdats med stöd av den eller god bank- och indrivningssed inte har iakttagits vid beviljandet eller skötseln av borgenslånet eller vid skötseln av säkerheten för lånet och borgensmännens intressen har kränkts genom detta förfarande. Innan statskontoret fattar ett beslut enligt detta moment skall statskontoret också höra den kommun som är borgensansvarig.

23 §

Kommunens borgensansvar

Om staten inte bär hela ansvaret för borgenslånet, svarar den kommun som är borgensansvarig för 50 procent av ersättningen enligt 13 §. När statskontoret har betalat hela ersättningen enligt 13 § till lånebeviljaren, skall statskontoret utan dröjsmål hos den kommun som borgensansvarig driva in dess andel, om den inte har kunnat betalas med kommunens andel av borgensavgifterna enligt 26 § 3 mom. och om något annat inte följer av 4 mom. På kommunens andel uppbärs från och med yrkandet på att kommunens borgensandel skall betalas till staten dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. räntelagen (633/1982).

Om flera kommuner har förordat beviljandet av borgen, ansvarar kommunerna gemensamt gentemot staten för kommunens andel enligt 1 mom., om inte kommunerna och statens bostadsfond har kommit överens om någon annan fördelning av borgensansvaret mellan kommunerna.

När särskilda skäl föreligger, kan statskontoret bestämma att hos kommunen indrivs inte dess borgensansvar till den del som kommunens andel av borgensavgifterna inte kan användas för att betala ersättning enligt borgensansvaret. Statens borgensansvar får dock inte heller då bli större än vad det enligt 14 § 2 mom. skulle ha varit, om staten ensam hade varit borgensansvarig för detta lån och inga

amorteringar eller räntor hade betalats på lånet.

24 §

Regressrätt

Statskontoret har, om inte något annat följer av 25 § eller någon annan lag, rätt att hos låntagaren indriva ersättning som betalats till lånebeviljaren på grundval av borgen enligt denna lag samt på denna borgensfordran dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. räntelagen (633/1982) från och med det att ersättningen betalades. En anteckning om detta skall göras i låneavtalet. Innan ett beslut enligt 1 mom. fattas, skall statskontoret också höra den kommun som är borgensansvarig. Av de medel som fås av låntagaren på grundval av regressrätten skall till den kommun som är borgensansvarig redovisas den andel som motsvarar kommunens borgensansvar.

25 §

Avstående från regressanspråk

Ersättning som betalats till lånebeviljaren på grundval av borgen enligt denna lag kan på ansökan och om statens bostadsfond så bestämmer lämnas oindriven hos låntagaren, om den anses oskäligen med beaktande av låntagarens övriga ansvar och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats. Innan regressanspråket avstås skall lånebeviljaren och den kommun som förordat borgen samt statskontoret beredas tillfälle att bli hörda. Avstående från regressanspråk skall omedelbart meddelas till den kommun som förordat borgen och statskontoret.

26 §

Borgensavgifter

För borgen enligt denna lag uppbärs hos låntagaren genom lånebeviljarens förmedling till staten och den kommun som beviljat borgen en borgensavgift i samband med att lånet eller dess första rat lyfts vilken är minst 1,25 procent av det beviljade borgenslånets

kapital, om inte något annat följer av 2 mom. Om borgensavgiftens storlek kan bestämmas genom förordning av statsrådet. Då borgensavgiften fastställs beaktas beloppet av den betalningskyldighet som borgen eventuellt medför för staten och kommuner, arten och omfattningen av den verksamhet och ekonomi som är föremål för risker, riskperiodens längd och andra omständigheter som inverkar på den risk som skall täckas samt konkurrensfaktorerna.

Statens och de borgensansvariga kommunernas andel av de medel som fås i form av borgensavgifter fördelas mellan staten och kommunerna enligt deras borgensansvar för respektive borgenslån. Borgensavgifterna betalas till statskontoret som inkomstför statens andel av dem till statens bostadsfond.

Om kommunen inte längre är borgensansvarig enligt denna lag, kan den yrka att statskontoret betalar den andel av medlen enligt 3 mom. som tillkommer kommunen.

27 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Statens bostadsfond, statskontoret, den kommun som är borgensansvarig eller den kommun som förordat lånet och lånebeviljaren skall övervaka att lånemedlen används i överensstämmelse med denna lag. Lånebeviljaren skall underrätta statens bostadsfond, statskontoret och den kommun som är borgensansvarig om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån samt låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar i enlighet med de anvisningar dessa meddelat.

Lånebeviljaren samt låntagaren är skyldiga att lämna statens bostadsfond, statskontoret samt den kommun som är borgensansvarig eller som har förordat lånet de uppgifter som dessa anser sig behöva för tillsynen över borgen enligt denna lag.

Statens bostadsfond övervakar lånebeviljarens verksamhet vid användningen av borgen enligt denna lag.

28 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som statens bostadsfond, statskontoret eller kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller författningar som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet, och i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som har fattats med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, om beslutet gäller ett beslut som statens bostadsfond fattat med stöd av 14 eller 15 § eller ett beslut som kommunen fattat med stöd av 15 §. I andra beslut som getts med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

29 §

Närmare bestämmelser

Utöver vad som bestäms i 10 § 5 mom. och 26 § 2 mom., utfärdas närmare bestämmelser om verkställigheten av lagen när det gäller förfarandet för ansökan om lån och godkännande av objekt samt arrendeavtal, tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter vid behov genom förordning av statsrådet. Statens bostadsfond kan meddela anvisningar om förfarandet för godkännande av borgenslån.

30 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 200 .
Ett lån i finska mark eller ett lån som beviljats i något av Europeiska ekonomiska och monetära unionens medlemsländers valuta och som beviljats före den 1 januari 2002, kan utan hinder av 11 § godkännas som borgenslån.
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 18 oktober 2002

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*

Statrådets förordning

om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion

Utfärdad i Helsingfors den 200 .

På föredragning av ministern för handläggning av ärenden som hör till miljöministeriets verksamhetsområde föreskrivs med stöd av 29 § lagen den om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion (/):

1 §

Ansökningsförfarande

Kommunen beslutar om de årliga ansökningstiderna för borgenslån för bostadsrättshus och hyreshus i enlighet med anvisningar från statens bostadsfond. Ansökan skall sändas till den kommun där objektet finns. Kommunerna kan dock sinsemellan komma överens om att ansökningarna skall sändas till en annan kommun. Kommunens myndigheter skall sända ansökan jämte sitt utlåtande till statens bostadsfond. Av utlåtandet skall framgå om kommunen där objektet finns förordar att ansökningsförfarandet godkänns.

Statens bostadsfond och statskontoret kan godkänna blanketter och formulär för inlämning av ansökningar och anmälningar som avses i lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion (/) och författningar som utfärdats med stöd av den. Samtidigt kan föreskrivas om utredningar som skall ges i samband med ansökan eller anmälan.

2 §

Bestämmelse om förutsättningarna för godkännande

En förutsättning för att ett lån som beviljats för uppförande av ett bostadsrättshus eller ett hyreshus skall godkännas som borgenslån för

bostadsrättshus eller hyreshus är att statens bostadsfond godkänner objektet i enlighet med 10 § lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion.

3 §

Arrendeavtal

Om det objekt som borgenslånet beviljats för ligger på arrendemark, skall arrendekontraktet kunna föras över till en tredje part utan att markägaren hörs. Ett lån kan godkännas som borgenslån endast om arrendeavtalet förbjuder uppsägning medan borgen och användningsbegränsningarna enligt 20 § lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion är i kraft.

4 §

Projektets lönsamhet och prövning av soliditeten

Vid prövning av de allmänna förutsättningar som föreskrivs i lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion skall särskild uppmärksamhet ägnas åt att det projekt för vilket borgenslån beviljats blir lönsamt under borgenstiden och att de som genomför objektet är solida och till fullo betalar de förskottsinnehållningar och andra

förpliktelser som ankommer på arbetsgivaren.

Den som får borgenslån skall på begäran av statens bostadsfond eller statskontoret ge en försäkran eller utredning om att förskottsinnehållningen på lönerna för byggnadsarbetet har gjorts till rätt belopp och att också de andra förpliktelser som ankommer på arbetsgivaren har fullgjorts. Om byggnadsarbetet utförs på basis av ett entreprenadavtal, skall låntagaren kräva denna försäkran eller utredning av huvudentreprenören och vid behov av andra entreprenörer.

5 §

Övervakning av god byggherresed och god entreprenadsed

Helsingfors den 200 .

Minister

Då statens bostadsfond i enlighet med 27 § lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrätts- och hyreshusproduktion övervakar att borgenslån används i enlighet med nämnda lag och författningar som utfärdats med stöd av den samt låne- och borgensvillkoren, skall den också kontrollera att god byggherresed och god entreprenadsed iaktas.

6 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 200 .

Regeringsråd