|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | LAGFÖRSLAG nr 29/2020-2021 |
|  | Datum |  |
|  | 2021-09-02 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Till Ålands lagting |  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Ändring av landskapslagen om bostadsproduktion

Huvudsakligt innehåll

Landskapslagen om bostadsproduktion föreslås ändrad så att ägar- och hyresbostadslån ska kunna återbetalas i förtid utan ersättning, så att även hyresbostäder befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningar då bostadslånet återbetalas samt så att lånevillkoren även för hyresbostadslån som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning ska kunna ändras så att de överensstämmer med gällande lag.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

INNEHÅLL

[Huvudsakligt innehåll 1](#_Toc81470258)

[Allmän motivering 3](#_Toc81470259)

[1. Bakgrund 3](#_Toc81470260)

[1.1. Landskapslagen om bostadsproduktion 3](#_Toc81470261)

[1.2. Beskrivning av nuvarande lånesituation 3](#_Toc81470262)

[1.3. Tidigare lagstiftning 4](#_Toc81470263)

[1.4. Budgeten 2021 4](#_Toc81470264)

[1.5. Lagmotion 4](#_Toc81470265)

[2. Landskapsregeringens förslag 4](#_Toc81470266)

[3. Förslagets konsekvenser 4](#_Toc81470267)

[3.1. Ekonomiska konsekvenser 4](#_Toc81470268)

[3.2. Samhälleliga konsekvenser 5](#_Toc81470269)

[3.3. Administrativa konsekvenser 5](#_Toc81470270)

[3.4. Konsekvenser för miljön 5](#_Toc81470271)

[3.5. Konsekvenser för barn och jämställdheten 5](#_Toc81470272)

[4. Lagstiftningsbehörigheten 5](#_Toc81470273)

[5. Ärendets beredning 6](#_Toc81470274)

[Detaljmotivering 6](#_Toc81470275)

[Ändring av landskapslagen om bostadsproduktion 6](#_Toc81470276)

[Lagtext 7](#_Toc81470277)

[L A N D S K A P S L A G om ändring av landskapslagen om bostadsproduktion 7](#_Toc81470278)

[Parallelltexter 8](#_Toc81470279)

Allmän motivering

1. Bakgrund

1.1. Landskapslagen om bostadsproduktion

I landskapslagen om bostadsproduktion (1999:40) finns bestämmelser om bostadsstöd som betalas av landskapets medel i syfte att främja ett tillräckligt bostadsbestånd i landskapets alla regioner. Bostadslån kan beviljas personer med hemkommun på Åland, kommuner på Åland samt juridiska personer med Åland som hemort.

 Stöden beviljas för nybyggnation, anskaffning, tillbyggnad och repara-tion av ägar- och hyresbostäder och beviljas inom ramen för de anslag och den fullmakt som fastställs i landskapets budget.

 Stöden för ägarbostäder ges i form av räntestöd, ägarbostadslån och landskapsborgen. Räntestöd och ägarbostadlån beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde och med en lånetid om högst 35 år. Räntesatsen för lånet får inte överstiga den ränta som bankerna allmänt tillämpar för motsvarande lån. Bostaden ska användas av stödtagaren som egen bostad under den tid räntestöd utgår eller så länge lånet inte har återbetalats men får hyras ut högst ett år. Landskapsregeringen kan om det finns synnerliga skäl tillåta uthyrning för längre tid. Om ägarbostaden överlåts, upphör räntestödet och ägarbostadslånet ska återbetalas. Landskapsregeringen kan med låntagarens samtycke ändra lånevillkoren för bostadslån för ägarbostad som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att de överensstämmer med den nuvarande lagen. Ägarbostäder som enligt tidigare lagstiftning är bundna av användnings- och överlåtelsebegräsningar befrias från dessa då lånet har återbetalats.

 Stöden för hyresbostäder ges i form av räntestöd eller hyresbostadslån. Räntestöd och hyresbostadslån beviljas för högst 90 procent av lånevärdet och med en lånetid om högst 35 år. Räntesatsen för lånet för inte överstiga den ränta som bankerna allmänt tillämpar för motsvarande lån. Bostaden ska användas som hyresbostad. Bostaden kan överlåtas med bibehållet räntestöd eller lån med landskapsregeringens godkännande och till ett överlåtelsepris. Om hyresbostadslånet betalas bort i förtid ska landskapsregeringen kräva en skälig ersättning för lånets låga ränta eller räntestödet om det inte finns särskilda skäl till undantag. Hyresbeloppet begränsas av finansieringskostnaderna för bostaden och kostnaderna för fastighetsskötseln.

 Lagen trädde i kraft 1 september 1999 och tillämpas på bostadsstöd som beviljats efter det. På hyresbostadslån och räntestöd som beviljats med stöd av tidigare landskapslagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring tillämpas bestämmelserna i dessa lagar.

1.2. Beskrivning av nuvarande lånesituation

De lån som utgör dagens lånestock har beviljats under perioden 1975 – 2012. Utlåningsverksamheten avslutades i samband med budgeten för år 2009. Det senast utgivna lånet från år 2012 är kopplat till utfästelser under tidigare år. Lånen är beviljade med stöd av landskapslagen (1968:28) om bostadsproduktion, landskapslagen (1982:14) om stöd för bostadsproduktion samt nu gällande landskapslag om bostadsproduktion.

 Summan av utestående bostadsproduktionslån var i början av år 2021 ca 42,8 miljoner euro. Av beloppet är 0,7 miljoner euro sådana fordringar som är avskrivna i balansräkningen. Under februari-mars och augusti-september 2021 kommer uppskattningsvis ca två miljoner euro att amorteras. Det innebär att 40 miljoner euro kan användas som ett riktgivande lånesaldo om möjligheten att betala bort lånen i förtid införs.

 Samtliga lån har för närvarande en räntesats om 1 procent. Den årliga intäkten från räntor och amorteringar är ca 2,5 miljoner euro, av vilket räntan är ca 17 procent. För lånekundernas del utgör alltså räntorna en relativt liten andel av det kassaflöde som behövs för att sköta lånet.

|  |
| --- |
| Lånesaldots fördelning 8.12.2020 |
|  | Mariehamn | Centralkommuner | Rand-kommuner | Skärgården | **Totalt** |
| Offentligt ägande | 20,67 | 5,31 | 2,92 | 4,08 | **32,98** |
| Privat ägande | 3,98 | 3,36 | 1,17 | 0,58 | **9,09** |
| **Totalt** | **24,65** | **8,67** | **4,09** | **4,66** | **42,07** |

1.3. Tidigare lagstiftning

Genom landskapslagen (1999:42) om befrielse från användnings- och överlåtelserestriktioner för hyresfastigheter blev det möjligt för ägare till bostadshus som finansierats med landskapslån med stöd av landskapslagen (1968:28) om bostadsproduktion, att bli befriade från lånerestriktionerna genom att återbetala lånet och betala en tilläggsavgift. Lagen tillämpades under åren 2000 - 2004 på lån som var minst 27 år gamla. Kommunalt ägda bostäder omfattades inte av återbetalningsmöjligheten.

 Lagen medförde att större delen av de hus, 367 stycken, som byggts på 1970-talet friköptes från lånerestriktionerna.

1.4. Budgeten 2021

I budgeten för år 2021 skrev landskapsregeringen ”För att stärka landskapets likviditet avser landskapsregeringen erbjuda de låntagare som lyft landskapets bostadslån för byggande av hyresbostäder en möjlighet att återbetala lånen i förtid.”

1.5. Lagmotion

I december år 2018 gavs en lagmotion (LM 1/2018-2019) i ärendet. Lagmotionen förföll på grund av nyval.

2. Landskapsregeringens förslag

Landskapsregeringen föreslår att landskapslagen om bostadsproduktion ändras i enlighet med skrivningarna i budgeten för 2021. Syftet med ändringen är att bland annat att stärka landskapets likviditet.

3. Förslagets konsekvenser

3.1. Ekonomiska konsekvenser

Låneavtalen är bindande för landskapsregeringen och en återbetalning i förväg måste ske på frivillig väg. Antalet låntagare som kan ha ett intresse av att betala bort sina lån, och vad det ekonomiskt innebär för landskapet, är svårt att beräkna.

 Låntagarna kan kategoriseras enligt följande:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Låntagare som sannolikt inte vill/kan återbetala sina lån | Skärgårdskommunerna/bolagen | 4 000 000 |
| Kommunernas omsorgsbostäder | 4 400 000  |
| Låntagare som kan tänkas vilja återbetala sina lån | Privata bolag | 2 400 000 |
| Kommunerna | 1 400 000 |
| Landskapet har helt/delvis beslutanderätt | FAB Söderkåkar (100 %) | 900 000 |
| FAB Dalnäs (40 %) | 2 100 000 |
| Övriga | FAB Marstad (M:hamn 100 %) | 18 200 000 |
| Övriga offentligt ägda | 2 000 000 |
| Övriga privat ägda | 6 700 000 |

 För den som vill återbetala lånet kan en ny finansiering från den öppna finansieringsmarknaden krävas.

3.2. Samhälleliga konsekvenser

En lagändring som möjliggör att lånen kan betalas bort och bostäderna får disponeras fritt leder till att de bostäder som tidigare varit renodlade hyreslägenheter kan fortsätta vara hyresbostäder, bli ägarbostäder med bofast hushåll eller ägarbostäder som hyrs ut.

3.3. Administrativa konsekvenser

Om hyresbostadslåntagarna befrias från lånerestriktionerna då lånet betalats bort får det positiva konsekvenser för administrationen. Det finns idag lån som lyfts på 70-talet. Låneprogrammen innehåller inte korrekta sluttider för lånen vilket gör att restriktionerna måste följas upp manuellt i arkiven. Även i övrigt inverkar ett avlyftande av restriktionerna positivt på byråkratin och de administrativa uppgifterna i förvaltningen.

 För låntagarna innebär avlyftandet av restriktionerna en lättnad vad gäller administrationen. Möjligheten att ändra lånevillkoren till den senaste bostadsproduktionslagen gör att fastighetsägare som har flera landskapslån utgivna med stöd av olika lagar kan ändra villkoren så att samma restriktioner gäller för samtliga fastigheter. Enligt den nu gällande bostadsproduktionslagen får hyran indexjusteras utan godkännande av landskapsregeringen vilket minskar administrationen.

3.4. Konsekvenser för miljön

Fastigheter är ett viktigt fokusområde när det gäller att minska belastningen på klimatet. Om hyresbostäderna frigörs från regleringssystemet så möjliggör det att fastigheter med eftersatt underhåll kan byta ägare till ägare med större intresse av att underhålla bostäderna. Det är troligt att underhållsarbete och investeringar för att sänka driftkostnaderna görs i samband med en överlåtelse. Detta kan resultera i en ökad livslängd och att fastigheterna blir energieffektivare, vilket torde minska miljöbelastningen.

3.5. Konsekvenser för barn och jämställdheten

Förslaget saknar direkta konsekvenser för barn och jämställdheten.

4. Lagstiftningsbehörigheten

Landskapet har enligt 18 § 7 punkten lagstiftningsbehörighet i fråga om bostadsproduktion.

5. Ärendets beredning

Ärendet har beretts som tjänstemannaberedning vid lagberedningen i samråd med infrastrukturavdelningen.

 Lagförslaget har skickats på remiss till kommunerna, FAB Marstad, Kommunförbundet, Kommunernas socialtjänst kf., de banker som är verksamma på Åland samt de mäklare som är verksamma på Åland. Remissinstanserna är övervägande positiva till förslaget.

Detaljmotivering

Ändring av landskapslagen om bostadsproduktion

18 § *Överlåtelse av hyresbostad.* Enligt andra momentet ska en låntagare av hyresbostadslån betala en ersättning för lånets låga ränta eller räntestöd, om lånet betalas tillbaka i förtid.

 För att motivera låntagare att återbetala lånen föreslås att momentet och därmed kravet på ersättning slopas.

20 § *Hyra för hyresbostad.* Enligt 20 § 1 mom. får hyran högst motsvara det belopp som behövs för att betala finansieringen av bostaden samt underhållskostnaderna. Enligt 2 mom. kan landskapsregeringen fastställa den maximala hyran.

 Landskapsregeringen föreslår att ett nytt moment fogas till paragrafen enligt vilket bestämmelserna i 1 och 2 mom. som reglerar hyran inte ska tillämpas då lånet återbetalats.

29 § *Lagens tillämplighet på lån som beviljats med stöd av tidigare lagar om bostadsproduktion.* Enligt 29 § ska ägarbostäder som enligt tidigare lagstiftning om bostadsproduktion är bundna av användnings- och överlåtelsebegräsningar befrias från begränsningarna då lånet återbetalats.

 Detta gäller alltså endast ägarbostäder medan hyresbostäder är bundna av eventuella begränsningar i tidigare lagstiftning. Det innebär att begränsningarna enligt landskapslagen om stöd för bostadsproduktion från år 1982 gäller för hyresbostäder. Därmed kan hyreshus i enlighet med lagens 25 § endast överlåtas till respektive kommun eller till köpare som kommunen godkänt och till ett pris som kommunen godkänt. Enligt 26 § ska kommunen godkänna hyresgästerna och landskapsregeringen fastställer grunder för hur hyran ska beräknas.

 Landskapsregeringen föreslår nu att 29 § ändras så att även hyresbostadshus ska befrias från begränsningarna då lånet återbetalats.

32 § *Ändring av lånevillkoren*. Enligt 32 § kan landskapsregeringen ändra lånevillkoren för bostadslån som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att villkoren överensstämmer med den nu gällande lagen. Ändringar kräver låntagarens samtycke och gäller endast ägarbostäder.

 Landskapsregeringen föreslår nu att 32 § 1 mom. ändras så att möjligheten att ändra lånevillkoren även gäller hyresbostäder.

Lagtext

Landskapsregeringen föreslår att följande lag antas.

1.

L A N D S K A P S L A G
om ändring av landskapslagen om bostadsproduktion

 I enlighet med lagtingets beslut

 **upphävs** 18 § 2 mom.landskapslagen om bostadsproduktion (1999:40),

 **ändras** 29 § 1 mom. och32 § 1 mom**.** samt

 **fogas** till 20 § ett nytt 3 mom., så att nuvarande 3 mom. blir 4 mom., som följer:

20 §

Hyra för hyresbostad

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

 Bestämmelserna i 1 och 2 mom. ska inte tillämpas på hyresbostäder vars hyresbostadslån är återbetalat.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

29 §

Lagens tillämplighet på lån som beviljats med stöd av tidigare lagar om bostadsproduktion

 De bostäder som enligt tidigare lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring är bundna av användnings- och överlåtelsebegränsningar befrias från dessa då lånet har återbetalats.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

32 §

Ändring av lånevillkoren

 Landskapsregeringen kan med låntagarens samtycke ändra lånevillkoren för bostadslån som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att de överensstämmer med denna lag.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

 Denna lag träder i kraft den

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

|  |
| --- |
| Mariehamn den 2 september 2021 |
| L a n t r å d | Veronica Thörnroos |
| Föredragande minister | Alfons Röblom |

Parallelltexter

* Parallelltexter till landskapsregeringens lagförslag nr 29/2020-2021