

LAG- OCH EKONOMIUTSKOTTETS
BETÄNKANDE nr 33/1990-91 med
anledning av ltl Barbro Sundbacks
hemställningsmotion till
landskapsstyrelsen angående grunderna
för hyreshöjningar i bostadsbelånade
hyreshus.

Landstinget har den 25 mars 1991 inbegärt lag- och ekonomiutskottets yttrande över nämnda motion. Utskottet, som i ärendet hört landskapsstyrelseledamoten Ragnar Erlandsson och bostadslåneinspektören Björn Karlsson får i anledning härav anföra följande.

I motionen sägs att de av landskapsstyrelsen fastställda hyreshöjningarna i hyreshus finansierade med landskapets bostadslånemedel, vid ett flertal tillfällen klart överstigit de av statsrådet fastställda årliga hyreshöjningarna för privata hyreshus. Motionären föreslår därför att landskapsstyrelsen skall vidta åtgärder som resulterar i att hyreshöjningar i bostadsbelånade hyreshus höjs maximalt med det belopp som årligen fastställs av statsrådet för privata hyreshus.

Enligt landskapslagen om bostadsproduktion (14/82) 26 § 2 mom. får av hyresgäst i hyreshus, för vilket beviljats i lagen avsett bostadslån, uppbäras högst en hyra som motsvarar den maximihyra som beräknas enligt av landskapsstyrelsen fastställda grunder. Vid beräkandet av maximihyran använder sig landskapsstyrelsen av den s.k. självkostnadsprincipen varvid man utgår från fastighetsägarens kostnader. Landskapsstyrelsen har även fastslagit att avkastningen av eget kapital får utgöra högst 8 procent. Dessa beräkningsgrunder samt de på förhand fastställda ränte- och amorteringsplanerna kan i vissa fall leda till den i motionen beskrivna situationen att landskapsstyrelsen fastställer hyreshöjningen till ett högre belopp än som anges i statsrådets rekommationer.

Utskottet finner det riktigt att landskapsstyrelsen har den s.k. självkostnadsprincipen som utgångspunkt vid hyressättningen. För det fall att landskapsstyrelsen fastställde hyrorna på en lägre nivå skulle fastighetsägarna på sikt kunna få svårlösta ekonomiska problem. Med nuvarande system för den skattefinansiella utjämningen finns ingen möjlighet att till hyreshus med ekonomiska svårigheter i andra än synnerligen svåra fall anslå medel ur årsstatens anslag för detta ändamål. Anslaget är nämligen avsett att utnyttjas endast då alla andra tillbudsstående medel visat sig otillräckliga. Orsaken till detta är att man vill undanröja risken för att fastighetsbolag avsiktligt ådrar sig stora ekonomiska problem i syfte att, så att säga, komma ur bostadslånesystemet med dess förepliktelser och begränsningar. Utskottet anser därtill att ett frångående av självkostnadsprincipen ytterligare skulle minska incitamentet för byggande av hyreshus.

Förutom ovan nämnda åtgärder i syfte att förbättra ekonomin för fastighetsägare noterar utskottet att den nyligen företagna ändringen av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion varigenom s.k. enhetslån infördes, ger fastighetsägarna möjlighet att ombilda sina gamla lån till enhetslån för att därigenom förbättra ekonomin.

En annan tänkbar lösning vore att redan från början fastställa hyrorna i nybyggda hus på en högre nivå för att använda överskottet till att bilda reservfonder ur vilka medel kunde tas i ett senare skede då en måttligare hyreshöjning lett till att hyrorna inte längre täcker självkostnaden. Detta är enligt utskottets mening inte en ändamålsenlig lösning med tanke på att hyresgästerna ofta är unga människor vars ekonomi till en början inte är så god.

Trots att landskapsstyrelsen fastställt hyreshöjningar märkbart högre än statsrådets rekommendationer noterar utskottet att hyresnivån i hyreshus belånade med landskapsmedel ändå är relativt låg. Orsaken till detta är att stora hyreshöjningar många gånger är ett resultat av att fastighetsägarna under ett flertal år underlåtit att överhuvudtaget höja hyrorna. I det fall det varit fråga om kommunägda fastigheter har kostnaderna i stället finansierats via kommunens budget d.v.s. av skattebetalarna. Utskottet noterar i sammanhanget att vissa kommuner avsiktligt valt denna lösning för sina pensionärsbostäder.

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet vördsamt

att Landstinget måtte förkasta hemställningsmotion nr 33/1990-91.

Mariehamn den 19 september 1991

På lag- och ekonomiutskottets vägnar:

Anders Eriksson
ordförande

Susanne Eriksson
sekreterare

Närvarande vid ärendets avgörande behandling: ordföranden Anders Eriksson, viceordföranden Söderlund samt ledamöterna Harry Eriksson, Hedman-Jaakkola och Holmberg.