



# SOCIAL- OCH MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE

## Ny bostadsproduktionslagstiftning

1998-99

nr 2

1997-98

FR nr 23

1998-99

LM nr 44

1997-98

HM nr 50

### **SAMMANFATTNING**

#### ***Landskapsstyrelsens förslag***

Landskapsstyrelsen föreslår att en ny landskapslag om bostadsproduktion antas. Den föreslagna lagen är avsedd att ersätta landskapslagen om stöd för bostadsproduktion och landskapslagen om stöd för bostadsförbättring samt landskapslagen om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder. Lagförslaget innebär att regelsystemet förenklas. Syftet är att åstadkomma ett flexibelt system som stimulerar bostadsproduktionen i landskapets olika regioner. Lagen är en så kallad ramlag, vilket innebär att lagen endast anger systemets grunder. Detaljbestämmelser skall utfärdas med stöd av lagen genom landskapsförordning eller landskapsstyrelsebeslut. Detta ger landskapsstyrelsen möjligheter att anpassa bostadspolitiken till den rådande situationen på bostadsmarknaden. Vidare föreslås att kommunernas roll vid långivningen övertas av landskapsstyrelsen. I framställningen ingår även ett förslag till landskapslag om befrielse från överlåtelsebegränsningarna för hyreshus.

#### ***Motionärernas förslag***

I tfl Folke Sjölungs lagmotion nr 44/1998-99 föreslås att lagtinget antar en landskapslag om tillämpning av lagen om bostadsrättsbostäder. Den föreslagna lagstiftningen innehåller bestämmelser om s.k. bostadsrätter som bland annat avser att reglera förhållandet mellan bostadsrättsinnehavare och husägare.

I tfl Christian Beijars m.fl. hemställningsmotion nr 50/1997-98 föreslås att lagtinget hemställer hos landskapsstyrelsen om att åtgärder vidtas för en bostadspolitik som tryggar en tillräcklig tillgång på hyresbostäder i syfte att hålla hyrorna på en skälig nivå samt tillgodose behovet av bostäder för personer med särskilda behov.

#### ***Utskottets förslag***

Utskottet föreslår att lagförslagen i framställningen antas med vissa ändringar.

Utskottet föreslår vidare att de båda motionerna förkastas.

### **UTSKOTTETS SYNPKTER**

#### ***Allmän motivering***

##### ***Landskapsstyrelsens framställning nr 23/1997-98***

Utskottet konstaterar att bostadsproduktionslagstiftningens syfte enligt förslaget målsättningsbe-

stämmelse är att främja produktion av fler bostäder. Den gällande bostadsproduktionslagstiftningen har inte i tillräcklig grad stimulerat bostadsbyggandet. Förhållandet mellan utbud och efterfrågan har varierat kraftigt i takt med konjunktursvängningarna. Under lågkonjunkturen drabbades bland annat kommuner av ekonomiska förluster på grund av outhyrda bostadslägenheter. I dag är förhållandet ett annat då det på vissa håll råder stor efterfrågan på hyreslägenheter. Utskottet konstaterar vidare att de sociala målsättningsbestämmelser som är inskrivna i gällande lag om bostadsproduktion har utelämnats i förslaget till ny lagstiftning.

Utskottet anser att ett bostadsbestånd i det allmännas ägo har en viktig funktion. Det verkar stabiliserande på hyresnivån och tryggar ett bostadsbestånd som är tillgängligt även för sådana grupper av bostadssökande som inte är attraktiva som hyresgäster för de privata bostadsägarna. En försäljning av landskapsunderstödda bostadsbestånd kan ha en hyreshöjande effekt vilket borde undvikas, men i enskilda fall kan det finnas skäl att tillåta en försäljning av sådana bostadslägenheter.

Enligt vad utskottet har erfarit har de gällande lånevillkoren för bostadsproduktion inte ansetts vara tillräckligt förmånliga. Ränteläget fluktuerar och det är för närvarande möjligt att erhålla en motsvarande räntenivå från kreditgivarna på marknaden utan räntestöd, i synnerhet om godtagbar säkerhet finns. Vidare kan den årliga justeringen av annuiteten, dvs. räntor och avkortningar med beaktande av konsumentprisindex orsaka olägenheter för vissa låntagare. Den rörliga räntan har utgjort ett osäkerhetsmoment som inte främjar en långsiktig ekonomisk planering.

Utskottet konstaterar slutligen att det i det här skedet inte är möjligt att ta ställning till eventuella effekter av reformen eftersom detaljbestämmelserna kommer att tas in i en landskapsförordning och i landskapsstyrelsebeslut.

Utskottet har efter förslag om förkastande av de i framställningen ingående lagförslagen efter omröstning (3-2) beslutat att detaljbehandla framställningen. Beslutet har biträtts av vice ordföranden Harry Eriksson samt ledamöterna Pehrsson och Mattsson.

#### *Lagmotion nr 44/1998-99*

I motionen föreslås att lagtinget antar en landskapslag om tillämpning av rikets lag om bostadsrättsbostäder. Syftet med lagen om bostadsrättsbostäder är att skapa en form för besittning av bostadsbelånade bostäder som lånat drag av såväl besittning av bostad i bostadsaktiebolag som hyresbostäder. Genom en låg kapitalinsats grundas en rätt till en bestämd bostad i ett bostadsrätts-hus. Enligt rikslagen står bostadsrättsbostäderna i likhet med aravaägarbostäderna under bostadsstyrelsens pris- och kvalitetsövervakning. Statsrådet utfärdar allmänna föreskrifter om grunderna för val av bostadsrättshavare och om det antagningsförfarande som skall tillämpas. Enligt motionen skall de förvaltningsuppgifter som enligt rikslagen ankommer på staten i landskapet handhas av landskapsstyrelsen.

Utskottet har övervägt införande av ny lagstiftning om bostadsrätter och i princip ställt sig positivt till en sådan form av boende. Vissa behörighetsfrågor bör dock utredas och det materiella innehållet särskilt övervägas med beaktande av åländska förhållanden. Utskottet har bl.a. funnit att lagstiftningen om bostadsrätter är mycket olika i Sverige och Finland. Därför föreslår utskottet att landskapsstyrelsen kan utvärdera de olika systemen och därefter återkomma med eventuella lagstiftningsåtgärder. Om systemet med bostadsrätter införs anser utskottet att det skall finnas möjlighet att finansiera produktionen av sådana bostäder på likvärdiga grunder som föreslås i föreliggande framställning. Med hänvisning till ovanstående föreslår utskottet att lagmotionen förkastas.

#### *Hemställningsmotion nr 50/1997-98*

Utskottet konstaterar att syftet med föreliggande framställning är att skapa förutsättningar för att främja bostadsproduktionen i landskapet. Enligt framställningen skall hänsyn bl.a. tas till vissa gruppers speciella behov när bostadsstöd beviljas. Det som motionärerna vill uppnå med motionen verkställs därmed genom landskapsstyrelsens framställning. Efter omröstning som utföll 3-2 föreslår utskottet att motionen förkastas. Beslutet biträdades av vice ordföranden Harry Eriksson samt ledamöterna Mattsson och Pehrsson.

#### *Detaljmotivering*

1. *Landskapslag om bostadsproduktion*

2 § Ändringsförslagen är av språklig natur.

4 § Ändringsförslaget är av teknisk natur.

7 § Ändringsförslaget är av språklig natur.

8-9 §§ Utskottet föreslår att räntestöd skall beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde och att räntestödet kan beviljas för högst 35 år. Enligt utskottet bör de lånevillkor som erbjuds i landskapet vara minst lika goda som de villkor som gäller i omgivande regioner. Vidare föreslås en ändring av språklig natur.

10 § I förtydligande syfte föreslår utskottet en ändring i paragrafrubriken samt att första och andra momenten byter plats. Dessutom föreslår utskottet en språklig ändring.

11 § Ändringsförslaget är av språklig natur.

12 § Ändringsförslaget är av teknisk natur.

13 § Utskottet föreslår att den procentsats som används för att beräkna storleken på borgen höjs från 80 till 85 procent.

15 och 16 §§ Utskottet beslöt omfatta landskapsstyrelsens förslag efter omröstning som utföll 3-2. Beslutet biträdades av vice ordföranden Harry Eriksson samt ledamöterna Mattsson och Pehrsson.

18 § Utskottet föreslår att landskapsstyrelsen som huvudregel skall kräva skälig ersättning för ett hyresbostadslåns låga ränta eller räntestöd när lånet betalas bort i förtid. Endast om särskilda skäl till undantag föreligger skall landskapsstyrelsen avstå från att kräva ersättning. Sådana skäl kan föreligga vid betalningsoförmåga på grund av t.ex. sjukdom eller arbetslöshet.

22 § Enligt framställningen kan annuiteten bestämmas så att endast en del av räntan betalas varvid resterande ränta läggs till lånets kapitalbelopp, vilket leder till att skulden växer. Då utskottet anser det oändamålsenligt att kunna bestämma storleken på annuiteterna på det här sättet föreslår utskottet att bestämmelsen utgår.

23 § Utskottet föreslår i förtydligande syfte vissa ändringar angående säkerhet i fastighet så att överensstämmelse med den nya jordabalken nås. Enligt den nya jordabalken uppkommer panträtt i fastigheten när ett pantbrev överlämnas till borgenären. Pantbrevet är ett bevis på en inteckning. Under en övergångsperiod kommer det tidigare systemet för panträtt i fast egendom att gälla jämsides med de nya bestämmelserna.

31 § Ändringen föreslås i förtydligande syfte.

*2. Landskapslag om upphävande av 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen om främjande av gårdsbruk*

1 § Ändringsförslaget är av teknisk natur.

*3) Landskapslag om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter*

2 § Ändringsförslaget är av teknisk natur.

#### **ÄRENDETS BEHANDLING**

Lagtinget har den 14 september 1998 inbegärt social- och miljöutskottets yttrande över framställningen. Hemställningsmotionen remitterades till utskottet den 8 april 1998 och lagmotionen den 2 december 1998. Utskottet har med stöd av 23 § 2 mom. arbetsordningen beslutat handlägga framställningen och motionerna i ett sammanhang.

Utskottet har i ärendet hört lagberedningssekreteraren Mikaela Segerström, utredaren Sten Eriksson, kommuningenjören Tor-Fjalar Karlsson, VD Monika Hansen från Fastighets Ab Marstad, ställföreträdande avdelningschefen Peter Wiklöf för Ålandsbanken, ordföranden Per Åke Aspbäck från Ålands hyresgästförening, ordföranden Folke Sjölund för Ålands bostadsrättsförening och verkställande direktören Christer Lindholm för Allbygg Ab.

Ordföranden Erland och ledamoten Beijar har lämnat en gemensam reservation till betänkandet. Ledamoten Beijar har dessutom lämnat en skild reservation till betänkandet.

I ärendets avgörande behandling deltog ordföranden Erland, vice ordföranden Harry Eriksson samt ledamöterna Beijar, Mattsson och Persson.

### **UTSKOTTETS FÖRSLAG**

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet

att Lagtinget måtte anta de i framställningen ingående lagförslagen med följande ändringar:

1)

### **LANDSKAPSLAG om bostadsproduktion**

(Ingressen lika som i framställningen)

#### **1 kap.**

#### **Allmänna bestämmelser**

##### **1 §**

(Lika som i framställningen).

##### **2 §**

#### **Olika typer av bostadsstöd**

(1 mom. lika som i framställningen).

Med nybyggnad av bostad avses uppförande av en byggnad med en eller flera bostäder. Med anskaffning av bostad avses att en eller flera bostadslägenheter eller lokaler som skall användas för boende *förvärvas från* det befintliga byggnadsbeståndet.

(3 mom. lika som i framställningen).

Landskapsstyrelsen beslutar närmare vilka (*uteslutning*) åtgärder som kan stödas.

##### **3 §**

(Lika som i framställningen).

##### **4 §**

Under 20 år från det att fastigheten befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna beviljar landskapsstyrelsen *inte nya hyresbostadslån eller räntestöd till fastigheten, inte heller ägarbostadslån eller räntestöd för köp av aktielägenhet i fastigheten.*

\* (4 §) ← här till Lagförslag nr 3  
fel. se Rättelseblad

5 §

(Lika som i framställningen).

2 kap.

**Stöd riktade till ägarbostäder**

6 §

(Lika som i framställningen).

7 §

*Ändamål för räntestöd och ägarbostadslån*

Räntestöd eller ägarbostadslån kan beviljas en privatperson som använder bostaden som bostad för sig eller sin familj för

- 1) nybyggnad eller anskaffning av egnahemshus,
- 2) nybyggnad eller anskaffning av egnahemshus med två bostadslägenheter varav den ena är avsedd för uthyrning,

3) anskaffning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus (uteslutning) som den stödsökande har besittningsrätt till *genom aktieinnehav (aktielägenhet)* eller

- 4) tillbyggnad eller reparation av egnahemshus eller aktielägenhet.

(2 mom. lika som i framställningen).

8 §

*Räntestöd*

(1 mom. lika som i framställningen).

Räntestöd beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde och utgår för högst 35 år. Räntestödets storlek varierar regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

(3 mom. lika som i framställningen).

Landskapsstyrelsen fastställer räntestödets storlek i olika regioner och för hur lång tid räntestöd utgår för olika *(uteslutning)* låneändamål.

9 §

*Belåning och lånetid för ägarbostadslån*

Ägarbostadslån kan beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde.

Ägarbostadslån beviljas för högst 35 år. Belåningsgraden kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

(3 mom. lika som i framställningen).

10 §

*Användning och överlåtelse av ägarbostad*

*En ägarbostad, för vilken räntestöd eller ägarbostadslån erhållits, skall användas av stödtagaren som egen bostad under den tid räntestöd utgår eller så länge lånet inte har återbetalats. Uthyrning av ägarbostaden är tillåten högst ett år. Landskapsstyrelsen kan dock, om synnerliga skäl föreligger, tillåta uthyrning för längre tid.*

*Om ägarbostaden överläts, upphör räntestödet från ingången av den månad överlåtelsen skedde och ett ägarbostadslån skall omedelbart återbetalas.*

11 §

*Efterskänkning av räntor och amorteringar*

(1 mom. lika som i framställningen).

Landskapsstyrelsen fastställer inkomst- och förmögenhetsgränserna för svag ekonomisk ställning.

12 §

*Skuldsanering för privatperson*

I fråga om skuldsanering och dess inverkan på betalningen och uppsägningen av ett ägarbostadslån skall lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/93) och förordningen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 58/93) tillämpas.

13 §

*Landskapsborgen*

(1 mom. lika som i framställningen).

Vid beräkning av borgen kan högst 85 procent av bostadens anskaffningspris utgöra grunden för bostadslånet. Landskapsborgen kan utgöra högst 30 procent av det vid varje tidpunkt utestående bostadslånets kapital. Landskapsborgen täcker också ränta och eventuell dröjsmålsränta som hänförs till denna kapitalandel.

(3 mom. lika som i framställningen).

**3 kap.**

**Stöd riktade till hyresbostäder**

14 - 17 §§

(Lika som i framställningen).

18 §

*Överlåtelse av hyresbostad*

Om en hyresbostad eller en del av en hyresbostad överläts, upphör ett räntestöd omedelbart och ett hyresbostadslån skall omedelbart återbetalas. Om räntestöd eller hyresbostadslån fortsättningsvis skall utgå för hyresbostaden, kan överlåtelse endast ske med landskapsstyrelsens godkännande och till det överlåtelsepris som anges i 19 §.

Om ett hyresbostadslån betalas bort i förtid *skall* landskapsstyrelsen kräva skälig ersättning för lånets låga ränta eller erhållet räntestöd, *om inte särskilda skäl till undantag föreligger*.

19 - 21 §§

(Lika som i framställningen).

**4 kap.**

**Särskilda bestämmelser**

22 §

*Ränta och amortering*

Det sammanslagna beloppet av ränta och amortering benämns annuitet. (*Uteslutning*)  
(2 och 3 mom. lika som i framställningen).

23 §

*Säkerheter för lån*

Till säkerhet för återbetalning av ägarbostads- och hyresbostadslån skall *panträtt i fastighet upplåtas* eller aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet pantsättas eller rätt till efterpantning av dem ges. Även annan säkerhet som långivaren anser tillräcklig kan ställas.

(2 mom. lika som i framställningen).

*Beloppet av ett lån med en panträtt i fastigheten med bättre förmånsrätt än en panträtt som lämnats som säkerhet för ett ägarbostadslån eller hyresbostadslån får tillsammans med de senare lånen uppgå till högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier eller av rätt till efterpantning av aktier, får det sammanlagda beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel av bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens beräknade andel av byggnadens godkända anskaffningsvärde.*

(4 mom. lika som i framställningen).

24 - 27 §§

(Lika som i framställningen).

**5 kap.**

**Övergångsbestämmelser**

28 - 30 §§

(Lika som i framställningen).

31 §

*Kommunernas betalningsskyldighet vid skuldsanering*

Då en skuld som kommunen ansvarar för *gentemot landskapsstyrelsen enligt 10 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion och 13 § landskapslagen den 11*



mars 1982 om stöd för bostadsförbättring omfattas av skuldsanering, skall kommunen av sitt landskapslån betala det belopp som gäldenären enligt betalningsprogrammet skall betala. Betalningen skall följa det tidsschema som enligt betalningsprogrammet gäller för gäldenären då denna skall betala sin skuld till kommunen.

32 -34 §§

(Lika som i framställningen).

2)

---

**LANDSKAPSLAG**  
**om upphävande av 32 § 1 mom. 4 punkten**  
**landskapslagen om främjande av gårdsbruk**

(Ingressen lika som i framställningen).

1 §

Genom denna lag upphävs 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen den 16 augusti 1978 om främjande av gårdsbruk (54/78) sådan den lyder i landskapslagen den 25 juli 1983 (41/83).

2 §

(Lika som i framställningen).

3)

---

**LANDSKAPSLAG**  
**om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter**

(Ingressen lika som i framställningen).

1 §

(Lika som i framställningen).

2 §

*Förutsättningar för beviljande av befrielse*

(1 mom. lika som i framställningen).

För att befrielse skall kunna beviljas måste bostadslånen återbetalas i sin helhet och en avgift erläggas. Avgiftens storlek bestäms genom att grundbeloppet multipliceras med antalet bostadskvadratmeter och det antal år som lånet befrias från användnings- och överlåtelsebegräns-

ningar. Grundbeloppet bestäms enligt följande:

<i>År då lånet befrias från begränsningar</i>	<i>Grundbelopp (mark)</i>
2000	20
2001	21
2002	22
2003	23
2004	24,5

OBS! ✕ 4 §  
3 - 6 §§

(Lika som i framställningen).

---

Utskottet föreslår vidare

att Lagtinget måtte förkasta det i lag-  
motion nr 44/1998-99 ingående lag-  
förslaget samt

att Lagtinget måtte förkasta hemställ-  
ningsmotion nr 50/1997-98.

Mariehamn den 22 december 1998

Ordförande

Olof Erland

Sekreterare

Marine Holm-Johansson

# RESERVATION

Undertecknade har i utskottsbehandlingen föreslagit att landskapsstyrelsens framställning "Ny bostadsproduktionslagstiftning" (nr 23/1997-98) förkastas, men inte vunnit tillräckligt understöd. Vi har därefter deltagit i behandlingen av framställningen, men reserverar oss mot utskottets betänkande eftersom lagförslagen i framställningen inte i tillräcklig grad bidrar till en bostadspolitik som tar hänsyn till tryggheten av socialt boende enligt behov och till skäliga hyreskostnader.

Genom generella subventioner och bidrag påverkar landskapet bostadsmarknaden på ett sätt som är svårt att förutsäga och kontrollera, särskilt eftersom också regelverket och detaljbestämmelserna är oklara.

Det kan också ifrågasättas om det generella näringsstöd som föreslås i lagen är förenligt med EU-bestämmelserna om statsstöd, särskilt eftersom de social- och hälsopolitiska målen är i de närmaste obefintliga.

Enligt vår uppfattning skall bostadspolitiken utgå från själva boendet med ett finansieringssystem som långsiktig ger en skälig hyresnivå, ett stabilt byggande med kontroll över byggkostnaderna samt ett effektivt och överskådligt regelverk.

Vi föreslår med dessa motiveringar

**att de i landskapsstyrelsens framställning ingående lagförslagen förkastas och att landskapsstyrelsen till lagtinget inkommer med förslag till ny lagstiftning med klara bostadspolitiska principer som grund.**

Mariehamn den 22 december 1998.

  
Olof Erland

  
Christian Beijar

18

18

18

18

18

18

18

18

18

18

## Reservation

Undertecknad reserverar sig:

1. Mot att räntestödet för hyresbostad föreslås beviljas för högst 35 år, vilket framgår av paragraf 15 samt att hyresbostadslånetiden maximeras till 35 år (tidigare 45 år), vilket framgår av paragraf 16. En förkortning av hyresbostadslånetiden bidrar till en högre hyresnivå, då en sänkning av lånetiden med tio år innebär en ökning av hyran med c. 4 mk/m<sup>2</sup>/månad.

2. Mot att genom förslaget till landskapslag om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter för låntagare som tidigare beviljats fördelaktiga landskapslån för byggande av hyresbostäder nu genom lagförslaget skulle befrias från de begränsningar som anges i landskapslagen om bostadslån 28/68. Lagförslaget innebär att antalet hyresbostäder minskar med ökad brist på hyresbostäder och höjda hyresnivåer som följd.

3. Mot förkastande av min hemställningsmotion nr. 50/1997-98 ang. en bostadspolitik som tryggar en tillräcklig tillgång på hyresbostäder.

Jag har i en gemensam reservation med ltl. Erland föreslagit att det första lagförslaget måtte förkastas. Om detta inte blir lagtingets beslut vill jag ändå att i det första lagförslaget åtminstone företas vissa nödvändiga ändringar.

Med anledning av det ovan anförda föreslår jag

att lagtinget godkänner följande ändringar i lagförslaget

### 15 §

#### Räntestöd

1 mom lika som i framställningen

Räntestöd beviljas för högst 90 procent av lånevärdet. *Räntestödet beviljas för högst 45 år.*

3 och 5 mom. lika som i framställningen.

### 16 §

#### Belåning och lånetid

Hyresbostadslån beviljas för högst 90 procent av lånevärdet. *Hyresbostadslån beviljas för högst 45 år.*

2 och 3 mom. Lika som i framställningen.


Jag föreslår vidare

att det i framställningen ingående tredje lagförslaget måtte förkastas.

Dessutom föreslår jag utgående från min hemställningsmotion

att lagtinget hemställer hos landsskapsstyrelsen att ytterligare åtgärder vidtas som tryggar en tillräcklig tillgång på hyresbostäder.

Mariehamn den 22.12.1998

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**Christian Beijar**