

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder. Staten ska kunna bevilja fyllnadsborgen för ett lån som beviljats av ett kreditinstitut och som används för att bygga hyresbostäder. Ett villkor för att statsborgen ska beviljas är enligt den föreslagna lagen att låntagaren anses ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet och att hyra ut bostäderna. Borgen ska riktas till sådana områden med stor efterfrågan där bostadsmarknaden inte erbjuder tillräckligt med hyresbostäder till lämpliga marknadsvillkor.

Avsikten är att med hjälp av borgen avhjälpa problem med säkerheter, förbättra tillgången till finansiering för hyresbostadsproduktion och sänka finansieringskostnaderna och på så sätt uppmuntra producenterna och inleda nya hyresbostadsprojekt.

Beslut om att en kredit ska omfattas av borgenssystemet fattas av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på förordande av den kommun där projektet finns. Borgenstiden får vara högst 30 år från lyftandet av borgenslånets första delpost. Borgen medför skyldighet att använda bostadslägenheterna i huset som hyresbostäder under borgenstiden, dock i minst 20 år. För borgen tas det ut en borgensavgift.

Beslut om fullmakten att godkänna borgenslån fattas i statsbudgeten. Propositionen hänför sig till statens tredje tilläggsbudgetproposition för 2008 och avses bli behandlad i samband med den. Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt. Avsikten är att krediter som omfattas av borgen ska kunna godkännas redan under 2008.

## INNEHÅLL

|   |    |
|---|----|
| PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....                    | 1  |
| INNEHÅLL .....  | 2  |
| ALLMÅN MOTIVERING .....                                       | 3  |
| 1 INLEDNING.....  | 3  |
| 2 NULÄGET OCH BEDÖMNING AV NULÄGET .....                      | 3  |
| 2.1 Nuläge .....  | 3  |
| 2.2 Bedömning av nuläget .....                                | 3  |
| 3 PROPOSITIONENS MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN..... | 4  |
| 3.1 Målsättning.....  | 4  |
| 3.2 De viktigaste förslagen.....                              | 4  |
| 4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER .....                           | 5  |
| 4.1 Ekonomiska konsekvenser .....                             | 5  |
| Konsekvenser för hushållen .....                              | 5  |
| Konsekvenser för företagen.....                               | 5  |
| Konsekvenser för den offentliga ekonomin .....                | 5  |
| 4.2 Konsekvenser för myndigheterna .....                      | 6  |
| 5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN .....                          | 6  |
| 5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial .....             | 6  |
| 5.2 Remissyttranden och hur de har beaktats.....              | 6  |
| 6 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....                        | 6  |
| DETALJMOTIVERING .....  | 7  |
| 1 LAGFÖRSLAG .....  | 7  |
| 2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER .....                 | 12 |
| 3 IKRAFTTRÄDANDE .....  | 12 |
| LAGFÖRSLAG .....  | 13 |

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1 Inledning

Statsrådet godkände den 14 februari 2008 ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram som grundar sig på regeringsprogrammet för Matti Vanhanens andra regering. Programmet har som syfte att skapa förutsättningar för en mera välfungerande bostadsmarknad genom att undanröja hinder för marknadens funktion och genom att skapa sporrar för de olika aktörerna. Åtgärdsprogrammet omfattar ett beslut att år 2008 ta i bruk ett system med statens fyllnadsborgen för att säkerställa ett tillräckligt utbud och en tillräcklig produktion av hyresbostäder.

Statsrådet godkände samtidigt med det bostadspolitiska åtgärdsprogrammet även ett principbeslut om ökande av bostads- och tomtutbudet i kommunerna i Helsingforsregionen. Principbeslutet följer den avsiktsförklaring som undertecknades mellan staten och kommunerna den 18 januari 2008. I avsiktsförklaringen har man kommit överens om att ta i bruk statsborgen för byggande av hyresbostäder. Stödformen i den nya modellen ska vara statsborgen och de hyresbostäder som byggs med hjälp av den utgör en mellanmodell mellan traditionell statsstödd ARA-produktion och produktion till marknadsvillkor.

### 2 Nuläget och bedömning av nuläget

#### 2.1 Nuläge

Under de senaste åren har det byggts mycket få nya hyresbostäder. Framför allt den starka ägarbostadsmarknaden och de allt högre tomtpriserna och priserna på byggnad har minskat byggherrarnas intresse för hyresbostadsproduktion. År 2007 började man i hela landet bygga ca 3 300 nya statsstödda bostäder och av dessa var största delen, ca 2 600 bostäder, avsedda för specialgrupper. Av alla år 2007 påbörjade ARA-hyresbostäder är endast 900 belägna i det område där efterfrågan är störst, dvs. i hu-

vudstadsregionen. Alla dessa statsstödda ARA-objekt anvisas boende enligt en social prövning av inkomst, förmögenhet och behov. Nya fritt finansierade hyresobjekt började knappt alls byggas år 2007. Samtidigt som hyresbostadsproduktionen har minskat betydligt, har befintliga hyresbostäder i stor utsträckning sålts till ägarbostäder.

De senaste årens goda sysselsättningsutveckling har dock kontinuerligt ökat efterfrågan på framför allt hyresbostäder i tillväxtcentra. Den ökade efterfrågan förklaras av att en stor del av de nya arbetsplatserna finns inom relativt lågavlönade servicebranscher. Även den kraftigt ökade invandringen har ökat efterfrågan på i främsta hand hyresbostäder. Även de dyrare bostadslånen har ökat efterfrågan.

Antalet byggherrar som bygger hyresbostäder är relativt litet i Finland. Dessutom har ett antal allmännyttiga samfund som traditionellt byggt ARA-objekt under den senaste tiden sökt sig bort från den statsstödda produktionen till produktion av ägarbostäder. Detta har minskat antalet eventuella hyresbostadsbyggherrar ytterligare.

#### 2.2 Bedömning av nuläget

Den ständigt ökande efterfrågan på hyresbostäder tillsammans med det försämrade utbudet av hyresbostäder har lett till att läget på hyresbostadsmarknaden i tillväxtcentra har skärpts. Detta försämrar hushållens möjligheter att flytta och ökar deras boendekostnader i synnerhet i Helsingforsregionen. Den försämrade tillgången på hyresbostäder försvårar även näringslivets verksamhet, eftersom den sämre bostadstillgången och de stigande boendekostnaderna minskar utbudet av arbetskraft. Det alltför låga antalet hyresbostäder leder till brist på arbetstagare för näringslivet, varvid företagets tillväxt och därigenom hela landets ekonomiska tillväxt blir lägre än den befintliga potentialen.

De personer som flyttar på grund av arbete uppfyller inte tillnärmelsevis alltid kriterierna för val av boende till ARA-bostäder. De kan således för närvarande endast få hyresbostä-

der på den fria marknaden, där utbudet är otillräckligt. För att tillgången till bostäder för dem som har det sämst ställt i det skärpta läget ska tryggas så väl som möjligt är det dock inte motiverat att lindra kriterierna för val av boende till ARA-bostäder. Det har emellertid visat sig vara nödvändigt att staten i större utsträckning än tidigare ingriper för att öka utbudet av hyresbostäder i de områden där efterfrågan är stor. Marknaden har visat sig fungera bristfälligt när det gäller tryggheten av tillgången på hyresbostäder och därigenom sysselsättningen och den ekonomiska tillväxten.

### **3 Propositionens målsättning och de viktigaste förslagen**

#### **3.1 Målsättning**

Syftet med propositionen är att underlätta byggandet av nya hyresbostäder i områden där det finns efterfrågan och att få nya aktörer till branschen. Propositionens viktigaste mål är att öka hyresbostadsproduktionen och det totala utbudet av hyresbostäder, framför allt i Helsingforsregionen, för att trygga tillgången till arbetskraft och näringslivets konkurrensförmåga. Propositionens målsättning är att öka antalet bostäder på marknaden främst för personer som arbetar inom servicebranschen och deras familjer. Genom att öka det totala utbudet kan man stävja trycket att höja hyrorna och göra det möjligt att bo till ett skäligt pris. Propositionen är en del av mera omfattande bostadspolitiska åtgärder, genom vilka dessa mål ska uppfyllas. Andra åtgärder som även kommunerna i huvudstadsregionen har förbundit sig till, är bland annat att öka utbudet av tomter och den traditionella ARA-produktionen.

Avsikten är inte att med de hyresbostäder som stöds med den föreslagna statens fyllnadsborgen ersätta den egentliga ARA-produktionen, utan endast att komplettera den i de fall när marknaden inte fungerar till denna del.

Genom att skapa ett system med statsborgen för nyproduktion av hyresbostäder kan man påverka möjligheterna att få lån och lånets räntevillkor. Statens fyllnadsborgen inverkar också på till vilken riskklass lånebe-

viljaren hänför låntagaren, vilket påverkar lånets pris. Genom att eliminera eventuella problem med säkerheter, genom att sänka lånets riskfaktorer till ett minimum och genom att påverka lånets pris tillsammans med begränsningar som står i proportion till stödet kan man locka nya aktörer och uppmuntra de gamla till att bygga nya hyresobjekt.

#### **3.2 De viktigaste förslagen**

I propositionen föreslås att staten ska bevilja fyllnadsborgen för de lån som beviljats av kreditinstitut (nedan borgenslån) och som används för byggande av hyresbostäder. Om för samma ändamål betalas räntestöd eller om låntagaren med stöd av någon annan lag beviljats ett lån av statliga medel för samma ändamål beviljas borgenslån, för förhindrande av överlappande stöd, inte. Borgenstiden ska vara högst 30 år. För borgenslån krävs en tillräcklig primär säkerhet.

Beslut om huruvida ett lån ska omfattas av borgen fattas av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inom ramen för den godkännandefullmakt som fastställts i statsbudgeten. En årlig godkännandefullmakt ger staten en möjlighet att vid behov reagera snabbt på ett förändrat marknadsläge.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska för borgenslån kunna godkänna endast projekt beträffande vilka efterfrågan i regionen är tillräcklig även på lång sikt. Borgenslån kan beviljas alla solventa, yrkeskunliga och tillförlitliga sökande som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner. De som kan få borgenslån är således flera än de som omfattas av ARA-produktionens stöd. Detta är motiverat, eftersom de skyldigheter som anknyter till borgenslagen är färre och stödbeloppet mindre än inom ARA-produktionen. Dessutom kan man på detta sätt få behövliga nya aktörer till branschen.

Bostäder som finansierats med borgenslån ska användas som hyresbostäder under borgenstiden, dock i minst 20 år. För att propositionens mål faktiskt ska kunna genomföras är det ändamålsenligt att begränsningarna är så små och så flexibla som möjligt. Till exempel valet av boende är fritt, eftersom det för att främja sysselsättningen är motiverat att

marknaden sköter detta. Detta gör det även möjligt att använda borgenslånet på ett flexibelt sätt till exempel vid finansiering av byggande av personalbostäder. Avsikten är att ARA-produktionen, som är förknippad med ett socialt val av boende, även i fortsättningen ska trygga tillgången till bostäder för de sökande som har det sämst ställt.

Till det föreslagna borgenssystemet anknyter en projektbehandling som genomförs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Denna projektbehandling omfattar också hörande av den kommun inom vars område det projekt för vilket borgenslån beviljas kommer att placeras. Borgen ska inte kunna godkännas för en kredit om inte kommunen förordar detta. Vid projektbehandlingen är det möjligt att i tillämpliga delar följa det förfarande som redan nu följs vid behandlingen av projekt enligt lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996).

För borgenslånet ska betalas en borgensavgift. Borgensavgiften tas ut som ett engångsbelopp i samband med att den första låneposten lyfts. Av borgensavgifterna inflyter borgenstillgångar som kan användas för att betala det borgensansvar som eventuellt realiserar.

## 4 Propositionens konsekvenser

### 4.1 Ekonomiska konsekvenser

#### Konsekvenser för hushållen

Ett ökat utbud av hyresbostäder minskar trycket att höja hyrorna inom hela hyresbostadsbeståndet. Tillgång till lämpliga hyresbostäder där det finns lediga arbetsplatser gör det möjligt för hushåll att flytta för att få arbete. Med hjälp av det föreslagna borgenslånet uppstår produktion uttryckligen i huvudstadsregionen och i tillväxtcentra, där efterfrågan på bostäder fortlöpande har varit större än utbudet och det finns många lediga arbetsplatser.

När produktionen har kommit igång ordentligt beräknas den uppgå till omkring 1 000-2 000 bostäder per år.

#### Konsekvenser för företagen

Det föreslagna borgenslånet ökar möjligheten att få lån för företag som är intresserade av hyresbostadsproduktion och hyresbostadsägande och minska risken. Statens fyllnadsborgen minskar lånets pris framför allt för nya aktörer, även om den borgensavgift som tas ut uppväger denna nytta för de första låneåren. Borgen avhjälpes det problem med säkerheter som hyresbostadsprojekt är behäftade med.

Borgenslånet kan locka nya, av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkända aktörer till branschen. Borgenslånet kan även få sådana ARA-producenter som traditionellt angetts som allmännyttiga och som under den senaste tiden i allt högre grad inriktat sig på produktion av ägarbostäder att på nytt intressera sig för hyresbostadsproduktion. Borgenslånet är också en bra metod för byggande av personalbostäder.

#### Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Ett tillräckligt utbud av för olika arbetstagargrupper lämpliga hyresbostäder i områden där det finns efterfrågan på sådana främjar den ekonomiska tillväxten och en god sysselsättningsutveckling. Tillgången till arbetskraft inom servicebranscherna är en förutsättning för hela samhällets grundläggande funktioner.

Borgenslånet är ett förmånligt och relativt riskfritt sätt för staten att främja produktionen av hyresbostäder. Avsikten är att hyresbostäder ska byggas med hjälp av borgenslån endast i de områden där efterfrågan är störst och det är mycket osannolikt att efterfrågan i dessa områden minskar ens på lång sikt. Eftersom det är fråga om en fyllnadsborgen räcker fastighetens värde, som i allmänhet är den primära säkerheten för lånet, sannolikt till för att täcka hela det resterande lånekapitalet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska i samband med beviljandet av borgenslånet godkänna såväl låntagaren som det objekt som beviljas borgenslån. Den riskbedömning som görs i detta sammanhang minskar statens risk i samband med fyllnadsborgen ytterligare. I det föreslagna borgens-

systemet ska dessutom tas ut borgensavgifter, och de borgensstillgångar som inflyter av dem ska kunna användas för att betala borgensansvar, ifall staten ändå blir betalningskyldig då borgen realiseras.

Borgensfullmaktens maximibelopp fastställs i statsbudgeten. Dessutom kan man genom den dispositionsplan för borgensfullmakten som statsrådet årligen godkänner styra användningen av borgenslånet, liksom antalet och placeringen av de objekt som beviljas borgenslån.

#### **4.2 Konsekvenser för myndigheterna**

Den föreslagna lagen medför i någon mån nya uppgifter för Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunerna. Dessa sköter dock redan motsvarande uppgifter i anslutning till ARA-produktionen. De nya uppgifterna kan skötas genom omorganisering av uppgifter.

### **5 Beredningen av propositionen**

#### **5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial**

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samråd med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret.

#### **5.2 Remissyttranden och hur de har beaktats**

Utlåtanden om propositionen har begärts av finansministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskonto-

ret, Finlands kommunförbund rf, Finanssielan Keskusliitto - Finansbranschens Centralförbund ry, Kuntarahoitus Oyj, Helsingin seudun kauppakamari - Helsingforsregionens handelskammare ry, Finlands näringsliv rf, Kunta-asunnot Oy, SATO Oyj, VVO Oyj och TA-Yhtymä Oy. Dessutom har utlåtanden begärts av städerna Helsingfors, Esbo, Vanda, Hyvinge, Mäntsälä, Jyväskylä, Kuopio, Tammerfors och Uleåborg. Av dessa har ungefär hälften avgett ett utlåtande. Dessutom har Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry avgett ett utlåtande.

Utlåtandena är tämligen likalydande. I utlåtandena har man tagit ställning särskilt till hörande av kommunen, borgensavgiften, skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad, prioritering av hyrans förmånlighet vid konkurrensutsättning av tomtöverlåtelser och fyllnadsborgens inverkan i relation till räntenivån. Dessutom har man framfört ett stort antal detaljerade observationer angående paragraferna och detaljmotiveringen.

De synpunkter som framförts i utlåtandena har såvitt möjligt tagits i beaktande i denna proposition. Till exempel hörande av kommunen och borgensavgiftens belopp har anpassats till den linje som angavs i utlåtandena och hänvisningarna till konkurrens med hyresnivån har slopats. Även paragrafernas skrivsätt har förtydligats.

### **6 Samband med andra propositioner**

Propositionen hänför sig till statens tredje tilläggsbudget för 2008 och avses bli behandlad i samband med den.

## DETALJMOTIVERING

### 1 Lagförslag

**1 §. Tillämpningsområde.** I paragrafens 1 mom. föreskrivs att staten på det sätt som bestäms i den föreslagna lagen ska bära ansvar för ett kreditinstitut, ett försäkringsbolag, en pensionsanstalt eller en kommun för lån som dessa beviljar för att användas för byggande av hyresbostäder.

Med kreditinstitut avses kreditinstitut enligt kreditinstitutslagen (121/2007) eller lagen om utländska kreditinstitut och finansiella instituts verksamhet i Finland (1608/1993). Med försäkringsbolag avses samfund som bedriver försäkringsverksamhet som avses i lagen om försäkringsbolag (1062/1979), lagen om arbetspensionsförsäkringsbolag (354/1997) och lagen om försäkringsföreningar (1250/1987). Pensionsanstalter är pensionsstiftelser enligt lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), kassor enligt lagen om försäkringskassor (1164/1992) och den kommunala pensionsanstalten enligt lagen om kommunala pensioner (549/2003).

**2 §. Fullmakt att godkänna borgenslån.** I denna paragraf ska föreskrivas om fullmakten att godkänna lån som staten borgat. I statsbudgeten fastställs ett eurobelopp inom vars gränser lån kan godkännas för statsborgen. Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användningen av fullmakten att godkänna lån.

Borgenslånen ska inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner. I detta sammanhang ska särskild uppmärksamhet främst fästas vid bostadsbehov som orsakas av arbetsrelaterade flyttningar och bostadsbehovet hos personer som arbetar inom servicebranschen i olika områden.

**3 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån.** Till sitt innehåll motsvarar paragrafen kraven i 4 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolags-

hus som närmast gäller bostädernas tekniska lösningar och kostnadernas skälighet. Avsikten är att borgenslån endast ska godkännas för projekt med hög standard om man ser till kvalitets-, kostnads- och prisnivån. Även förhållandet med projektens pris och kvalitet ska vara bra och de ska vara lönsamma och konkurrenskraftiga under hela borgenstiden med beaktande av efterfrågan på orten. Lånet bör konkurrensutsättas.

För förhindrande av överlappande statligt stöd ska enligt 3 mom. ett lån inte kunna godkännas som borgenslån om för samma ändamål betalas räntestöd eller om låntagaren med stöd av någon annan lag beviljats ett lån av statliga medel för samma ändamål.

**4 §. Godkännande av borgenslån.** Ett lån godkänns som borgenslån av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Ett lån som beviljats för byggande av hyresbostäder ska kunna godkännas som borgenslån endast om den kommun där objektet är beläget förordar att lånet godkänns som borgenslån. Kommunerna har den bästa kännedomen om behovet av hyresbostäder inom det egna området.

För att ett lån ska godkännas som borgenslån förutsätts att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bedömer att det ansökande samfundet har tillräckliga förutsättningar att återbetala borgenslånet och att bedriva hyreshusverksamhet. Med hyreshusverksamhet avses byggande och underhåll av hyreshus samt uthyrning av bostäderna.

Bedömningen av om förutsättningarna är tillräckliga sker till exempel på basis samfundets ägare och kapital, de anställdas yrkeskunskap och eventuell tidigare verksamhet. Vid bedömningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att den som ansöker om borgenslån är solvent. Vid bedömningen av förutsättningarna för hyreshusverksamhet ska kontrolleras att den sökande betalar de förskottsinnehållningar och uppfyller de andra

förpliktelser som hör till arbetsgivaren till fullo. Den som söker borgenslån ska på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet även ge en försäkran eller utredning om att förskottsinnehållningen på lönerna för byggnadsarbetet har gjorts till fullt belopp och att också de andra förpliktelser som hör till arbetsgivaren har uppfyllts. Om byggnadsarbetet utförs på basis av ett entreprenadavtal, ska låntagaren kräva denna försäkran eller utredning av huvudentreprenören och vid behov av andra entreprenörer.

Tillräckliga förutsättningar för hyreshusverksamhet har i allmänhet sådana samfund som är berättigade till stöd enligt aravalagen (1189/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Samfundet behöver dock inte ha angetts som allmännyttigt av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet för att det ska kunna beviljas ett borgenslån. Bedömningen av om förutsättningarna är tillräckliga görs i sista hand av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet från fall till fall.

Om hyresbostäderna byggs på arrendemark, ska lånet kunna godkännas som borgenslån endast om arrendeaftalet förbjuder uppsägning under borgenstiden och den tid skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad är i kraft enligt den föreslagna lagen. Om borgenstiden föreskrivs i 9 § 1 mom. och om skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder i 10 § 1 mom. Arrenderätten ska kunna överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

**5 §. Borgenslånets storlek.** Borgenslånets storlek ska kunna uppgå till högst 95 procent av byggnadskostnaderna för de hyresbostäder och till dem anknyttande utrymmen som direkt betjänar boendet som ingår i objektet. I byggnadskostnaderna ska även kunna räknas in de skäligena kostnaderna för anskaffning och kommunalteknisk istandsättning av tomten. Utrymmen som direkt betjänar boendet kan vara till exempel förrådsskrubbar, bastuutrymmen, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Affärslokaler kan inte anses som utrymmen som betjänar boendet. Det godtagbara borgenslånets storlek fastställs slutgiltigt av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet när den godkänner lånet.

**6 §. Allmänna villkor för borgenslån.** Lånevillkoren, räntan och eventuella övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som borgenslån ska vara skäliga jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål. Som lån som beviljas för motsvarande ändamål kan anses till exempel lån på vilka tillämpas lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Med denna bestämmelse förhindras att lånebeviljaren gagnas av statsborgen och att låntagarens utgifter ökar. Motsvarande bestämmelse ingår också i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Enbart lån i euro kan godkännas som borgenslån.

Ett borgenslån ska få lyftas i poster som motsvarar det skede byggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då byggnaden är färdig.

**7 §. Säkerhet.** I denna paragraf ska föreskrivas om den primära säkerheten för ett lån som godkänts som borgenslån samt om försäkring av objektet.

Paragrafens 1 mom. motsvarar förutsättningarna enligt aravalagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. I regel ska den primära säkerheten vara en tryggande realsäkerhet, såsom en fastighetsinteckning eller motsvarande. Inteckningssäkerheten ska ha en bättre förmånsrätt än låntagarens övriga lån. Å andra sidan kan även en annan tryggande säkerhet godkännas.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska av särskilda skäl kunna besluta att borgenslånets inteckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än ett eller flera andra lån som tagits för projektet. En sådan situation kan till exempel komma i fråga, om för genomförandet av projektet utöver borgenslånet har tagits ett annat lån för byggande i enlighet med planbestämmelserna eller byggande av andra smärre affärslokaler eller motsvarande rimliga skäl. I detta fall kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att borgenslånets inteckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets inteckningssäkerhet. Ett sådant beslut ska alltid förutsätta att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånet eller lånen med bättre

förmånsrätt är högst 95 procent av projektets skäligena kostnader. Skäligheten för projektets kostnader avgörs i sista hand av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på basis av låntagarens redogörelse.

Statskontorets tillstånd krävs för att säkerheter som frigörs från ett borgenslån under borgenstiden ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

**8 §. Borgensavgift.** I denna paragraf ska föreskrivas att låntagaren är skyldig att betala en borgensavgift till staten. Borgensavgiften ska tas ut av låntagaren på lånebeviljarens försorg i samband med att lånet lyfts. Borgensavgiften ska uppgå till 0,5 procent av det beviljade borgenslånets kapital. Borgensavgiften erläggs för hela kapitalet av den kredit som godkänts som borgenslån oberoende av om hela den beviljade krediten lyfts eller inte. Borgensavgiften betalas till Statskontoret, som intäktsför den i statens bostadsfond.

**9 §. Borgenstid.** Statens ansvar för borgenslånet varar högst 30 år från lyftandet av borgenslånets första post. Borgen upphör att gälla tidigare, om borgenslånet återbetalas före det eller om ansvaret för borgenslånet i samband med att objektet överläts inte överförs till den nya ägaren på det sätt som anges i det föreslagna 3 mom.

För att låntagarna på ett bra och flexibelt sätt ska kunna utnyttja konkurrensen på marknaden och alltid försöka få lån till så fördelaktiga villkor som möjligt, föreslås i 2 mom. att även ett nytt lån som tas i stället för borgenslånet under borgenstiden, om det fyller de allmänna villkoren i 6 §, ska omfattas av borgen, om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner det som borgenslån. Överföringen av lånet påverkar inte varaktigheten för statsborgen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska underrätta Statskontoret om att det nya lånet godkänts som borgenslån.

I 3 mom. föreslås att borgen kan förbli i kraft när det objekt för vilket borgenslån beviljats under borgenstiden övergår till en annan ägare endast om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner den nya ägaren på basis av 4 § 3 mom. För att borgen ska förbli i kraft krävs dessutom

att den nya ägaren tar över ansvaret för borgenslånet och de låntagarens skyldigheter som enligt den föreslagna lagen anknyter till det. Utöver att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner överföringen av borgenslånet till en annan ägare ska även lånebeviljaren ge sitt samtycke till det.

**10 §. Användning av bostäderna under borgenstiden.** Beviljandet av borgenslån grundar sig på att det behövs nya hyresbostäder i områden där det finns efterfrågan på sådana. Till borgenslånet anknyter följaktligen en skyldighet att använda bostäderna i det objekt som beviljats borgenslån som hyresbostäder under den tid statsborgen är i kraft, dvs. högst 30 år. Bostäderna ska dock alltid användas som hyresbostäder i minst 20 år, även om staten befrias från borgensansvaret före det. Om staten däremot befrias från borgensansvaret efter 20 år, men före utgången av den föreslagna lagens maximala borgenstid på 30 år upphör skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder samtidigt med statens ansvar. Borgenstidens varaktighet räknas från det att lånet eller dess första post lyfts.

I 2 mom. föreskrivs om kommunens rätt att bevilja smärre undantag från skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder i 1 mom.

**11 §. Borgensersättning.** Det föreslås att i denna paragraf bestäms om omfattningen av statens borgensansvar så, att det i fråga om innehåll motsvarar statens ansvar i fråga om fyllnadsborgen enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån.

Staten ska ansvara för en lånebeviljares slutliga förluster av borgenslån som beror på gäldenärens insolvens, och som de medel som fås av de primära säkerheterna för lånet inte täcker. Statens ansvar gäller i detta fall obetalda amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden samt dröjsmålsräntor för dessa till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

**12 §. Betalning av borgensersättning.** Det föreslås att om betalning av borgensersättning ska bestämmas på motsvarande sätt som i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och

bostadsrättshuslån föreskrivs om betalning av ersättning som baserar sig på statens fyllnadsborgen. Försäljning av säkerhet ska inte förutsättas om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagsrestrukturering (47/1993). Statskontoret kan jämställa ett frivilligt saneringsförfarande med förfarandet enligt lagen.

Statskontoret ska kunna minska borgenssättningen eller helt lämna den obetald om lånebeviljaren inte har iakttagit lagen eller god bank- och indrivningssed och detta har kränkt statens intressen. I praktiken kommer det föreslagna momentet sannolikt att tillämpas endast i mycket exceptionella fall. För att borgenssättningen helt ska lämnas obetald förutsätts att lånebeviljarens försummelse har varit grov.

**13 §. Regressrätt.** Statskontoret ska ha rätt att hos låntagaren indriva borgenssättning som betalats till lånebeviljaren jämte ränta. Räntan ska uppgå till dröjsmålsräntan enligt 4 § 1 mom. i räntelagen och den räknas från den dag då staten har betalat borgenssättningen till lånebeviljaren. Betalningar som eventuellt kommer staten till godo på grund av regressrätten och räntor på dem ska inräknas i statens bostadsfond.

Staten kan helt eller delvis avstå från sitt regressanspråk om det kan anses orimligt att framställa regressanspråk med beaktande av låntagarens övriga ansvar och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats. Orimligheten ska kunna bedömas också med utgångspunkt i objektets boende och deras boendekostnader.

Statskontoret fattar på ansökan av låntagaren beslut om att lämna regressfordran oindriven. Innan ett sådant beslut fattas ska Statskontoret bereda lånebeviljaren och Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet tillfälle att bli hörda enligt 34 § i förvaltningslagen (434/2003).

**14 §. Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter.** I denna paragraf föreskrivs om tillsynen över verksamheten i enlighet med den föreslagna lagen. Den huvudsakliga tillsynsskyldigheten innehas av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret. De ska vara skyldiga att se till att lånebeviljaren och låntagaren handlar i en-

lighet med den föreslagna lagen. Utöver dessa ska även lånebeviljaren övervaka att lånemedlen används i överensstämmelse med lagen.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån samt låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar. Det krävs en skyldighet att lämna uppgifter om dessa omständigheter t.ex. för att övervaka att behöriga indrivningsåtgärder i enlighet med statens intressen vidtas i tid.

För att myndigheterna ska få tillräckliga uppgifter som behövs både för att godkänna borgenslånet och för att följa och övervaka borgensansvaret, föreslås att såväl lånebeviljaren som låntagaren utan hinder av tystnadsplikten ska vara skyldiga att lämna de uppgifter till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret som dessa anser nödvändiga.

Sådana uppgifter är till exempel alla uppgifter som är väsentliga med tanke på godkännandet av lånet. Med tanke på den senare tillsynen är sådana uppgifter t.ex. arrangemang gällande låntagarna, de objekt för vilka lån beviljats, lånen och deras säkerheter och andra krediter och annan finansiering för objekten. Sådana uppgifter är även för tillsynen över att god byggherred och god entreprenadsed iaktas nödvändiga uppgifter och uppgifter om låntagarens förmåga att sköta lånet.

**15 §. Lånebeviljarens övriga skyldigheter.** För att borgen ska gälla krävs att lånebeviljaren sköter det lån som godkänts som borgenslån och säkerheterna för lånet enligt denna lag samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed. I 14 § bestäms närmare om tillsynsskyldigheten och skyldigheten att lämna uppgifter.

För att minska risken för staten ska lånebeviljaren vara skyldig att bevaka statens intressen, om det objekt för vilket beviljats borgenslån omvandlas till pengar. I praktiken får man ofta det bästa priset om den egendom som är säkerhet realiserar på frivillig väg. Man kan bli tvungen att göra en sådan affär snabbt, så realiseringen av egendom ska inte kräva tillstånd av Statskontoret. Det oaktat

torde det i praktiken vara nödvändigt att Statskontoret informeras om situationen och att förhandlingar förs mellan lånebeviljaren och Statskontoret om frågor gällande realisering av egendomen.

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.

Om det totala lånebeloppet överstiger beloppet av borgenslån enligt denna lag, ska intäkterna av försäljningen av den egendom som är säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, om det inte finns ett lån med bättre förmånsrätt än borgenslånet. Detta villkor ska också tas in i låneavtalet.

**16 §. Påföljdsavgift.** I denna paragraf föreslås att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska kunna påföra låntagaren en påföljdsavgift som sanktion, om låntagaren agerar på det sätt som beskrivs i 1 mom.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska kunna påföra en påföljdsavgift om låntagaren i samband med ansökan om borgenslån har gett sådana felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit sådana uppgifter som väsentligt påverkat Finansierings- och utvecklingscentralens beslut att godkänna lånet som borgenslån. Lämnande av felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållande av uppgifter kan skada statens intressen. På samma grunder är det motiverat att påföra sanktioner i en situation där låntagaren ger Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrar att lämna de uppgifter som begärts i samband med att de utför tillsyn enligt den föreslagna lagen.

En påföljdsavgift ska också kunna tas ut om låntagaren har använt borgenslånet till något annat ändamål än för att bygga hyresbostäder. En påföljdsavgift ska också kunna tas ut om den egendom för vilken beviljats borgenslån inte används som hyresbostäder under borgenstiden och man inte har fått kommunens tillstånd enligt 10 § 2 mom. till detta.

Som påföljdsavgift föreslås 1 procent av det ursprungliga beviljade borgenslånets storlek, justerad med byggnadskostnadsindex. Vid beräkningen av den justerade storleken kan man även använda den överlåtelsepris-koefficient som fastställs av Statistikcentralen.

Påföljdsavgift tas ut för varje sådan kalendermånad under vilken låntagaren har agerat enligt 1 mom. eller inte har rättat de felaktiga eller vilseledande uppgifter som lämnats. Om låntagaren till exempel skulle ge felaktiga uppgifter enligt den föreslagna 1 mom. 3 punkten vid beviljandet av borgenslånet ska påföljdsavgiften kunna påföras varje månad tills låntagaren lämnar de riktiga uppgifterna till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Påföljdsavgiften ska påföras inom två år från det att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fått kännedom om agerandet enligt 1 mom. Om det har gått över 20 år från det att den felaktiga verksamheten avslutades kan dock ingen påföljdsavgift längre påföras.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska kunna sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig. Vid sänkningen kan beaktas t.ex. betalningsskyldighetens inverkan på de hyror som tas ut av de boende samt de orsaker som lett till det oriktiga förfarandet.

Om objektet har bytt ägare enligt 9 § 3 mom., men den tidigare ägaren har gjort sig skyldig till verksamhet som medför påföljder, kan påföljdsavgiften påföras den nya ägaren om den nya ägaren vid överlåtelse-tidpunkten känt till eller borde ha känt till den tidigare ägarens verksamhet.

**17 §. Ändringssökande.** Rättelse i ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har fattat med stöd av denna lag ska få sökas skriftligen inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska riktas till den myndighet som fattat beslutet, som ska behandla det i brådsökande ordning.

I ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fattat med anledning av ett rättelseyrkande ska ändring inte få sökas genom besvär, då beslutet gäller ett beslut som centralen fattat med stöd av 4 §. Detta stämmer överens med miljöministeriets

övriga lagar som gäller bostadsfinansiering. I alla dessa lagar finns det tre huvudsakliga grunder för förbudet mot sökande av ändring och de är centrala också i den nu föreslagna lagen. För det första ska lån kunna omfattas av statsborgen endast inom ramen för den fullmakt som anvisats i statsbudgeten. För det andra ska de sökande inte ha subjektiv rätt till statsborgen. För det tredje ska godkännandet av ett lån som borgenslån förutsätta bostadspolitisk prövning till exempel av hur marknaden utvecklas.

I andra beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret fattat med anledning av ett rättelseyrkande ska ändring kunna sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut som gäller fastställande av påföljdsavgift eller försumelse att betala borgensersättning ska ändring kunna sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillsånd.

**18 §. Närmare bestämmelser.** Närmare bestämmelser om förfaranden för ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller borgenslån samt om avtal om arrendering av mark och uttag av påföljdsavgift ska vid behov utfärdas genom förordning av statsrådet.

**19 §. Ikraftträdande.** Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt så att borgenslån ska kunna beviljas redan under 2008.

Genom den föreslagna lagen upphävs lagen av den 14 februari 2003 om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion (126/2003) jämte ändringar. Bestämmelserna i den lag som upphävs överlappar till stor del bestämmelserna i den föreslagna lagen. Borgenslån har inte godkänts på basis av den lag som upphävs.

I paragrafens 3 mom. ingår en sedvanlig ikraftträdandebestämmelse.

## **2 Närmare bestämmelser och föreskrifter**

Närmare bestämmelser om förfaranden för ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller borgenslån samt om avtal om arrendering av mark och uttag av påföljdsavgift utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

## **3 Ikraftträdande**

Den lag som ingår i regeringens proposition föreslås träda i kraft så snart som möjligt så att lån kan godkännas som borgenslån redan under 2008. Innan lån med stöd av den föreslagna lagen kan godkännas som borgenslån ska det också finnas en godkänd borgensfullmakt för detta ändamål. Beslut om maximibeloppet av fullmakten att godkänna lån fattas i samband med statsbudgeten.

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

*Lagförslag*

## Lag

### om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

#### 1 §

##### *Tillämpningsområde*

I denna lag föreskrivs om statsborgen till kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) för lån som används för byggande av hyresbostäder. Med *borgenslån* avses i denna lag lån som omfattas av statsborgen.

vecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

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

Ett lån godkänns inte som borgenslån, om låntagaren för samma ändamål beviljats räntestöd eller lån av statens medel med stöd av någon annan lag.

#### 2 §

##### *Fullmakt att godkänna borgenslån*

Lån kan godkännas som borgenslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Borgenslånen ska riktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

#### 4 §

##### *Godkännande av borgenslån*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som borgenslån.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan godkänna ett lån för byggande av hyresbostäder som borgenslån, om den kommun där objektet ska byggas förordar att lånet godkänns som borgenslån.

För att ett lån ska godkännas som borgenslån förutsätts att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka borgenslånet och att bedriva hyreshusverksamhet.

Om hyresbostäderna byggs på arrendemark, kan lånet godkännas som borgenslån endast om arrendeavtalet förbjuder uppsägning under borgenstiden enligt 9 § 1 mom. och under den tid som skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad enligt 10 § 1 mom. gäller. Arrenderätten ska kunna överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

#### 3 §

##### *Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån*

De bostäder som borgenslån beviljas för ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras byggnadskostnader ska vara skäliga. Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och ut-

## 5 §

*Borgenslånets storlek*

Borgenslånets får uppgå till högst 95 procent av byggnadskostnaderna för de hyresbostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet samt de skäligena kostnaderna för anskaffning och kommunalteknisk istandsättning av tomten.

## 6 §

*Allmänna villkor för borgenslån*

Lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som borgenslån ska vara skäligena jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Endast lån i euro kan godkännas som borgenslån.

Ett borgenslån får lyftas i poster som motsvarar det skede byggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då byggnaden är färdig.

## 7 §

*Säkerhet*

Ett borgenslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarnas andra lån eller någon annan tryggande säkerhet.

Om det utöver borgenslånet har upptagits något annat lån för projektet, får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att borgenslånets in-teckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets in-teckningssäkerhet. Detta förutsätter att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 95 procent av projektets skäligena kostnader.

För att en säkerhet som frigörs från ett borgenslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

## 8 §

*Borgensavgift*

I samband med att lånet eller dess första post lyfts tar lånebeviljaren för statens räkning ut en borgensavgift av låntagaren. Borgensavgiften är 0,5 procent av det beviljade borgenslånets kapital.

Borgensavgiften betalas till Statskontoret, som redovisar den i statens bostadsfond.

## 9 §

*Borgenstid*

Borgenstiden är högst 30 år från lyftandet av borgenslånets första post.

Om låntagaren under borgenstiden enligt 1 mom. återbetalar borgenslånet med ett nytt lån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänna även det nya lånet som borgenslån, om det uppfyller de allmänna villkoren enligt 6 § 1 och 2 mom. Borgenstiden kvarstår då densamma som för det ursprungliga borgenslånet. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska underrätta Statskontoret om att det nya lånet godkänts som borgenslån.

Om det objekt för vilket borgenslån beviljats övergår till en annan ägare under borgenstiden, förblir borgen i kraft endast om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner den nya ägaren i enlighet med 4 § 3 mom. och den nya ägaren övertar ansvaret för borgenslånet och låntagarens skyldigheter som enligt denna lag hänförs till det.

## 10 §

*Användning av bostäderna under borgenstiden*

Bostäder som det beviljats borgenslån för ska användas som hyresbostäder under borgenstiden, dock i minst 20 år från lyftandet av lånets första post.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder

som avses i 1 mom. för något annat ändamål än som hyresbostad förutsatt att tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet.

## 11 §

*Borgensersättning*

Staten ansvarar för en lånebeviljares slutliga förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna på lånet inte täcker de på lånet obetalda

1) amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgens-tiden enligt 9 §, och

2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punkten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

## 12 §

*Betalning av borgensersättning*

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 11 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens slutliga förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, hos låntagaren lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret redovisar medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av bor-

genslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens fördel, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan borgensersättningen helt lämnas obetald.

## 13 §

*Regressrätt*

Statskontoret har, om inte något annat följer av 2 mom. eller någon annan lag, rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen. Dröjsmålsräntan räknas från den tidpunkt då borgensersättningen har betalats till lånebeviljaren.

Statskontoret kan på ansökan av låntagaren besluta att borgensersättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte återkrävs, om återkräv är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga skyldigheter och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Statskontoret ska redovisa borgensersättningen jämte ränta i statens bostadsfond.

## 14 §

*Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med denna lag. Även lånebeviljaren ska övervaka att lånemedlen används i överensstämmelse med denna lag.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån samt låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Lånebeviljaren och låntagaren är utan hinder av tystnadsplikten skyldiga att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret de uppgifter som dessa anser vara nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag.

## 15 §

*Lånebeviljarens övriga skyldigheter*

För att borgen enligt denna lag ska vara i kraft krävs att lånebeviljaren sköter borgenslånet och säkerheterna för lånet i enlighet med denna lag samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen, om egendom som utgör säkerhet för borgenslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som är säkerhet för borgenslånet 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 5 §, ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning för ett lån enligt 7 § 2 mom. med bättre förmånsrätt än borgenslånet. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

## 16 §

*Påföljdsavgift*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med utförande av tillsyn enligt 14 §,

3) har använt borgenslånet för annat än byggande av hyresbostäder, eller

4) har använt en bostad som beviljats borgenslån i strid med 10 § 1 mom. och kommunen inte har beviljat i 10 § 2 mom. avsett tillstånd till detta.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 5 §, justerat med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgiften tas ut för varje sådan kalendermånad under vilken låntagaren har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att den eller Statskontoret fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock senast 20 år efter det att det felaktiga agerandet avslutats. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som redovisar den i statens bostadsfond.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i 9 § 3 mom. en påföljdsavgift för en tidigare ägares handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelseidpunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

## 17 §

*Ändringssökande*

Rättelse i ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har fattat med stöd av denna lag får sökas skriftligen inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska lämnas till den myndighet som fattat beslutet och det ska behandlas i brådskande ordning.

I ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, då beslutet gäller ett beslut som centralen fattat med stöd av 4 §. I andra beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut som gäller fastställande av påföljdsavgift eller försum-

melse att betala borgensättning får ändring sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

18 §

*Närmare bestämmelser*

Närmare bestämmelser om förfarandena vid ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller borgenslån samt om avtal om arrendering av mark och

uttag av påföljdsavgift utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

19 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 20 .  
Genom denna lag upphävs lagen av den 14 februari 2003 om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion (126/2003) jämte ändringar. Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 10 oktober 2008

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Bostadsminister *Jan Vapaavuori*