

# FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR I BOSTADSPOLITIKEN

## Slutrapport från arbetsgrupp

Britt Lundberg, ordf.  
Peter Grönlund  
Jan-Erik Mattsson  
Eva Ringwall

Sten Eriksson, sekr.

## Arbetsgruppens sammansättning och uppdrag

I arbetsgruppen, som tillsattes den första mars 2005, har ingått Britt Lundberg, ordförande, Peter Grönlund, Jan-Erik Mattsson och Eva Ringwall som medlemmar. Bostadslåneinspektör Sten Eriksson har fungerat som gruppens sekreterare.

Arbetsgruppens uppdrag har omfattat följande uppgifter:

1. Att göra en översyn av hyreslagen och ge förslag på eventuella behov av förändringar i lagstiftningen.
2. Utredda förutsättningarna för en förlängning av den s.k. friköpslagen (1999:42).
3. Ge förslag till framtida utveckling av bostadsfinansieringen.
4. Utredda förutsättningarna att använda landskapets pensionsfond som en aktör inom bostadsproduktionen.
5. Ta i beaktande utformningen av bostäder för olika grupper i samhället.

Arbetsgruppen har sammanträtt 22 gånger och avger nedan sitt betänkande.

Till betänkandet har Peter Grönlund och Eva Ringwall fogat varsin reservation.

Mariehamn den 14 september 2007

Britt Lundberg, ordf.

Peter Grönlund

Jan-Erik Mattsson

Eva Ringwall

## 1. Hyreslagen (1999:19)

Arbetsgruppen föreslår att följande förändringar görs i hyreslagen:

- § 4           införs en hänvisning till nu gällande bostadsproduktionslag (1999:40) (teknisk förändring).
- § 6           föreslås att enbart skriftliga hyresavtal får ingås. Möjligheten att ingå muntliga avtal föreslås strykas ur paragrafen.
- § 46          föreslås att hyresvärdens uppsägningstid om sex månader skall infalla redan efter ett år. I nu gällande lag är uppsägningstiden 3 månader fram tills dess att hyresförhållandet pågått i två år, därefter ökar uppsägningstiden till 6 månader.
- § 51          föreslås att paragrafen stryks i sin helhet . (gällande text: *Förbjudna villkor*  
Ett villkor som förkortar hyresvärdens uppsägningstid eller förlänger hyresgästens uppsägningstid utöver vad som sägs i 46 eller 47 §§ är ogiltigt. Hyresgästens uppsägningstid kan dock genom avtal förlängas till maximalt tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen.)

## 2. "Friköpslagen" (1999:42)<sup>1</sup>

Arbetsgruppen föreslår att *landskapslagen om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter* (1999:42) förlängs. Motiveringen till detta är att några bolag var kvalificerade att söka men av olika orsaker missade fataljetiden. Ett förslag till ändring av lagen ligger färdigt hos byggnadsbyrån.

## 3. Den framtida bostadsfinansieringen

Diskussionen och förslagen under denna punkt omfattar uppdragets punkter 3-5.

Arbetsgruppen är enig om att det även i fortsättningen skall finnas offentligt finansierade stödformer som medel för verkställigheten av bostadspolitiken. Arbetsgruppen önskar betona landskapets insulära läge vilket försämrar förutsättningarna för en fullständigt fungerande bostadsmarknad, speciellt beträffande hyresbostäder, men också bidrar till att höja produktionskostnaderna för bostadsbyggandet. Arbetsgruppen konstaterar att de aktörer som finns på bostadsmarknaden ofta har olika avsikter och intressen med sina placeringar i bostäder, något som måste beaktas i bostadspolitiken. Näringslivet är delat när det gäller synen på samhällsstöd till bostadsproduktion, en grupp som anser att landskapsregeringens stöd till bostadsbyggandet försämrar placeringsförutsättningarna, medan en annan grupp anser att bostäder med rimliga hyror skall skapas i samhällets regi så att företagen kan koncentrera sig på sin egen verksamhet utan att ha problem med personalrekryteringen. Arbetsgruppen konstaterar vidare att landskapsregeringens stödformer inte utgör något hinder för produktion av fritt finansierade bostäder som investeringsobjekt.

---

<sup>1</sup> "Friköpslagen" innebär att de hyresbostäder som beviljades 45-åriga bostadslån fram till 1977 kunde an hålla om att lånetiden minskad till 27 år, alltså i praktiken avsluta lånet och bli befriad från de restriktioner som medföljde lånet. För detta betalade ägaren av hyresbostäderna en avgift till landskapet.

Under 2000-talet har 1.182 nya bostäder tagits i bruk samtidigt som befolkningen har ökat med 1.217 personer. Med beaktande av att den genomsnittliga hushållsstorleken är 2,2 personer/hushåll borde det rent matematiskt ha skapats ett överskott om ca 620 st bostäder. Så är inte fallet. Det nya i befolkningsstrukturen är att antalet hushåll ökar väldigt snabbt, den årliga ökningstakten är lika stor som befolkningstillväxten vilket således får till följd att efterfrågan på nya bostäder är lika hög eller högre än utbudet.

Enligt ÅSUB:s basscenario för prognostisering av befolkningstillväxten 2007-2015 kommer Ålands befolkning att öka med nästan 1.800 personer, 200 personer per år. Omräknat till bostäder skulle denna befolkningstillväxt kräva 100 bostäder per år, beräknat på normalhushållets storlek om två personer. De senaste årens utveckling har visat att den statistiska storleken på nytillkomna hushåll är betydligt mindre än medelhushållet. Därmed växer också det kalkylmässiga behovet av nyproducerade bostäder. Arbetsgruppen uppskattar behovet till ca 150 st, vilket motsvarar den genomsnittliga årsproduktionen under 2000-talet hittills.

Till denna siffra skall läggas ersättningsbehovet för de bostäder som tas ur bruk, vilket uppskattas till 130 st.<sup>2</sup>. Det årliga behovet av nyproduktion blir således **ca 280 bostäder**.

Speciellt den äldre delen av befolkningen kommer att öka relativt sett, något som ökar kravet på målgruppsfokusering inom bostadspolitiken och -byggandet. År 2015 utgör åldersgruppen 65+ hela 21 % av befolkningen. Andelen är samma oberoende av om man väljer ett scenario med minskad befolkning eller ett tillväxtscenario.

### 3.1 Hyresbostäder

Eftersom tillgången på hyresbostäder är en avgörande faktor för samhällslivet i stort anser arbetsgruppen att det är viktigt att det fortsättningsvis produceras hyresbostäder i landskapet.

Arbetsgruppen anser att en stor del av produktionen av vanliga hyreslägenheter kan ske i **landskapsregeringens pensionsfonds** regi. Pensionsfonden bör därför få ett tydligt politiskt uppdrag att inleda ett bostadsbyggande i egen regi. Detta byggande skall även ske utanför Mariehamn. Arbetsgruppen är medveten om att pensionsfonden kommer att minska i betydelse över tiden i och med att pensionerna för landskapets nyanställda placeras i extern förvaltning. Avvecklingsperioden är så pass lång att arbetsgruppen trots detta anser att pensionsfondens medel kan placeras i hyresbostäder och därmed komplettera en del av de budgetmedel som går till bostadsproduktion.

Beträffande landskapsregeringens egna direkta stöd ur budgetmedel för bostadsproduktion är arbetsgruppen av den åsikten att landskapsregeringens stöd inte kan upphöra, men att en ökad andel av medlen bör kanaliseras till olika typer av specialbostäder och till hyresbostäder utanför Mariehamn. Detta förutsatt att strategin med aktiveringen av pensionsfonden kan

---

<sup>2</sup> 130 bostäder fördelat så att 50 bostäder beräknas tagas ur bruk helt och hållet och 80 bostäder som används av hushåll som har sin egentliga hemvist på annan ort. Enligt statistiken fanns det 13.783 bostäder år 2005 medan antalet bostadshushåll uppgick till 12.046. Utgående från dessa siffror finns det således 1.737 bostäder som är obebodda eller som bebos av hushåll som inte är registrerade som bosatta på den adress där bostaden finns. Denna kategorin bostäder ökar snabbt. Antalet bostäder i denna kategori ökade med 400 st under perioden 2000-2005.

Källa: Statistisk årsbok för Åland.

förverkligas. Vidare bör stöden kunna ges till flerbostadshus bl.a. för att förbättra framkomlighet och energieffektivitet.

Det bostadsbyggande som skall erhålla stöd direkt ur landskapsregeringens budgetmedel indelas i **tre kategorier** (A-C) enligt tablån nedan.

För att öka intresset hos privata aktörer att investera i hyresbostäder föreslår arbetsgruppen ett kortfristigt räntestöd med tilläggsborgen (kat B). Detta stöd skall inte vara aktiverat under högkonjunkturer då det byggs mycket.

Indelningen i olika kategorier med olika stödformer för olika kategorier av stödtagare är ett sätt att tydliggöra spelreglerna för bostadsproduktionen. Arbetsgruppen konstaterar att branschens aktörer har olika intressen när det gäller produktion och ägande av hyresbostäder. Stöden måste därför utformas med beaktande av detta faktum. Vidare måste en anpassning till EU:s statsstödsregler genomföras i regelverket.

Arbetsgruppen har också diskuterat bildandet av en **bostadsfond** i vilken det utestående lånekapitalet skulle utgöra fondkapital och fondens intäktsfinansiering skulle komma från räntor och amorteringar på de utestående lånen. I dagsläget finansierar ränte- och amorteringsintäkter ca hälften av den summa som tas upp i budgeten för bostadsfinansiering. Fonden skulle således vara beroende av budgetfinansiering under en längre tid innan den blev helt självförsörjande. Ur finansiell synvinkel är således argumenten för en självständig bostadsfond ganska svaga. Återstår argumentationen kring själva styrningen av bostadspolitiken, där huvudmålet skulle vara att skapa en ökad stabilitet i bostadspolitiken.

Som ett alternativ till bildandet av en bostadsfond anser arbetsgruppen att avsett resultat borde kunna uppnås genom att göra framställningen i budgeten av de bostadspolitiska medlen mer samlat. Framförallt vore det viktigt att såväl bostadsfinansieringens inkomster som utgifter tydligt framkommer i ett gemensamt sammanhang.

För att i görligaste mån tillfredsställa de olika intresseinriktningarna föreslås följande stödformer för produktion av hyresbostäder:

### **Kategori A**

- Ändamål: Bostäder för normalt hyresboende
- Målgrupp: Kommuner och samfund i vilkas bolagsordning stipuleras att huvudverksamheten är uthyrning av bostäder och att de har ett begränsat vinstintresse.
- Stödform: Långfristiga lån och/eller räntestöd liknande nuvarande system
- Villkor: Reglerade hyror  
Hushåll med svaga inkomster har förtur till bostad  
Skyldighet att ta emot hyresgäster som anvisas av kommunal eller landskapsmyndighet  
Skyldig att hålla bostäderna som hyresbostäder lång tid  
Begränsning av vinstuttag

**Kategori B**

Ändamål: Bostäder för normalt hyresboende  
 Målgrupp: Privatägda affärsdrivande bolag  
 Stödform: Kortfristigt räntestöd på 10 - 15 år med tilläggsborgen.  
 Villkor: Reglerade hyror  
 En viss skyldighet att ta emot hyresgäster som anvisas av kommunal eller landskapsmyndighet (lägre än i kat A)  
 Ev. möjlighet att avbryta hållandet av hyresbostäderna mot att räntestödet återbetalas med ränta. Kan även gälla enskilda bostäder i ett hus.

**Kategori C**

Ändamål: Bostäder för specialgrupper  
 Målgrupp: Kommuner och bolag med speciellt definierad verksamhet  
 Stödform: Långfristiga lån och/eller räntestöd liknande nuvarande system. Stödet kan vara fördelaktigare än i kat A.  
 Villkor: Reglerade hyror  
 Samtliga boende skall fylla kriterierna för målgruppen.

**3.2 Ägarbostäder**

Beträffande stöden till ägarbostäder anser arbetsgruppen att verksamheten skall fortsätta i enlighet med gällande linjer, d.v.s. boendet i ägarbostäder stöds huvudsakligen genom räntestöd för lån till nyproduktion av bostäder.

Arbetsgruppen föreslår att möjligheten att erhålla räntestöd för anskaffning av ägarbostad bör utvidgas till att omfatta även anskaffning av bostad ur det befintliga byggnadsbeståndet, dock så att stödet skulle begränsa sig till anskaffning av den första ägarbostaden.

En åtgärd som kan genomföras utan alltför stora konsekvenser för budgeten och administrationen är att öka beloppet av det reciprocitetslån som är kopplat till bostadssparsystemet. I dagsläget är en låntagare berättigad till räntestöd på ett lån om högst 64.000 euro för anskaffning av sin första bostad efter att ha bostadssparat i två år. Lånesumman skulle kunna höjas väsentligt, t.ex. till 100.000 euro, utan nämnvärda budgeteffekter.

## Reservation

Undertecknad reserverar sig mot följande punkt i "Arbetsgruppen för översyn av bostadspolitiken" :s slutrapport.

### 3. Den framtida bostadsfinansieringen

#### 3.1 Hyresbostäder

Jag anser att till den del landskapet skall delta i finansieringen av hyresbostäder skall det ske uteslutande med medel ur landskapets pensionsfond, med undantag för specialbostäder för äldreboende, rörelsehindrade o liknande.

Landskapsregeringens pensionsfond kan utan att rubba sin placeringsfilosofi placera avsevärda belopp i bostäder. Genom att placera i bostäder på Åland genererar pensionsfonden också arbetstillfällen till Åland såväl indirekt som direkt. Detta är som helhet betydligt bättre för landskapet än att, som nu, placera medlen via olika förvaltare i börsnoterade aktier runt om i världen.

Mitt förslag är alltså att landskapets pensionsfond svarar för det offentliga hyresbostadsbyggandet och ur budgetmedel beviljas pengar för hyresbostäder för personer med särskilda behov.

Ordnas finansieringen på detta sätt uppstår inte heller problem med EU:s statsstödsregler.

Mitt förslag till text under p 3.1 är följande:

Tillgången på hyresbostäder är en avgörande faktor för samhällslivet som helhet: Därför anser arbetsgruppen att det är viktigt att det fortsättningsvis produceras hyresbostäder i landskapet.

Arbetsgruppen anser att landskapsregeringens pensions fond skall svara för den offentliga produktionen av vanliga hyreslägenheter: Pensionsfonden bör därför få ett tydligt politiskt uppdrag att inleda ett bostadsbyggande i egen regi. Detta byggande skall även kunna ske utanför Mariehamn, i samarbete med kommuner och andra aktörer på marknaden. Arbetsgruppen är väl medveten om att pensionsfondens medel kommer att på mycket lång sikt att minska i betydelse i och med att pensionerna för landskapsregeringens nyanställda placeras i extern förvaltning.

Beträffande landskapsregeringens egna direkta stöd ur budgetmedel för bostadsproduktion är arbetsgruppen av den åsikten att landskapsregeringens stöd inte kan upphöra, men att den skall riktas till olika typer av specialbostäder, ombyggnad av befintliga flerbostadshus för att förbättra framkomligheten och energieffektiviteten och till objekt där normalt hyreshusbyggande är försvårat på grund av placering ( t.ex skärgård) .

Arbetsgruppen har också diskuterat .....

..... . Framförallt vore det viktigt att såväl bostadsfinansieringens inkomster som utgifter tydligt framkommer i ett gemensamt sammanhang.

Mariehamn den 13 september 2007

Peter Grönlund  
Lagtingsledamot

## Reservation

Undertecknad reserverar sig mot slutrapporten från arbetsgruppen för översyn av bostadspolitiken på följande punkter.

### 1. Hyreslagen

En paragraf om rätten att få hyran prövad i domstol bör införas i hyreslagen.

En dylik paragraf förhindrar hyresnivån från att stiga oskäligt högt under perioder med bostadsbrist och förhindrar också oskäligt stora hyreshöjningar i befintliga hyresförhållanden. Reglering om skälig hyra finns redan i bostadsbidragssystemet och det 2. "Friköpslagen" (1999:42)

*Landskapslagen om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter (1999:42)* bör ej förlängas.

Lagen medför ytterligare en minskning av hyresbostäder som redan är en stor bristvara på Åland. De lägenheter som förblir hyreslägenheter efter en utförsäljning får kraftiga hyreshöjningar.

Landskapet skall inte under en stor bostadsbrist underlätta en privatisering av landskapbelånade hyreshus som byggts med ändamålet att tillgodose ett stort socialt behov.

### 3.1. Hyresbostäder

Kategori B: Affärsdrivande bolag som erhåller räntestöd med avsikt att bygga hyresbostäder skall inte ges möjlighet att inom kort tid sälja ut bostäderna som ägarbostäder. Den möjligheten medför att räntestödet i praktiken ges till ägarbostäder.

Mariehamn den 14 september 2007

Eva Ringwall