

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen
Allmänna byrån, 11

Beslutande
Minister
Alfons Röblom

Föredragande
Byråchef
Gustav Blomberg

Justerat
Omedelbart

Nr 36

Lagstiftningspromemoria gällande ändringar i
landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion

ÅLR 2021/3048

142 11/utdrag

Beslut

Landskapsregeringen beslöt med stöd av 1 § i landskapslag (1972:13) om lagberedningen att överföra lagstiftningspromemoria, **bilaga I121E24**, till lagberedningen för lagstiftningsåtgärder.

LAGPM OM BOSTADSLÅNEN**Ändring av landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion**

Enligt budgetskrivningen i budget 2021 ska det bli möjligt för låntagare med bostadslån utgivna av landskapsregeringen att betala bort lånen i förtid och, som en implicit följd av detta, därigenom också bli befriade från de restriktioner gällande uthyrning och användning av bostäderna som är kopplade till lånevillkoren.

Skrivningen i budget 2021: "För att stärka landskapets likviditet avser landskapsregeringen erbjuda de låntagare som lyft landskapets bostadslån för byggande av hyresbostäder en möjlighet att återbetala lånen i förtid. Åtgärden kräver lagändring."

Beredningen har också tagit del av lagmotion 1/2018–2019 som tillställdes lagtinget 12.11.2018.

Allmän beskrivning av lånen

De lån som utgör lånestocken idag har utgetts under perioden 1975–2012. Utlåningsverksamheten avslutades i samband med budget 2009, det senast utgivna lånet är dock från 2012 och är kopplat till utfästelser under tidigare år. De lån som finns utestående är beviljade med stöd av landskapslagen (1968:28) om bostadsproduktion, landskapslagen (1982:14) om stöd för bostadsproduktion och landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion.

Landskapsregeringen hade i början av år 2021 en utestående lånestock om ca 42,8 miljoner euro, av vilken 0,7 miljoner är fordringar som är avskrivna i balansräkningen, återstår 42,1 miljoner euro. Under februari-mars och augusti-september 2021 kommer uppskattningsvis ca två miljoner euro att amorteras, vilket innebär att 40 miljoner euro kan användas som ett riktgivande lånesaldo vid en möjlig verkställighet av planerna i början på 2022.

Samtliga lån har en räntesats som för tillfället är 1 procent. Den årliga intäkten från räntor och amorteringar är ca 2,5 miljoner euro, av vilket räntorna utgör ca 17 % och minskar år för år. För lånekundernas del utgör således räntorna en relativt blygsam andel av det kassaflöde som behövs för att sköta lånet.

Lånesaldots fördelning 8.12.2020					
	Mariehamn	Central kom	Randkom	Skärgård	Summa
Offentligt ägande	20,67	5,31	2,92	4,08	32,98
Privat ägande	3,98	3,36	1,17	0,58	9,09
	24,65	8,67	4,09	4,66	42,07

Låneavtalen är bindande för landskapsregeringens del, en återbetalning av lån måste ske på frivillig väg.

Nedan följer en kategorisering över de olika låntagarna i olika segment

Låntagare som sannolikt inte vill/kan återbetala lån:

Skärgårdskommunerna/-bolagen	4,0 m€
Kommunernas omsorgsbostäder	4,4 m€

Låntagare som kan tänkas vilja återbetala sina lån:

Privata bolag	2,4 m€	(en säker (0,4 m€), resten antagande)
Kommuner (möjligen intresserade)	1,4 m€	

Landskapet har helt/delvis beslutanderätt:

FAb Söderkåkar (100 %)	0,9 m€
FAb Dalnäs (40 %)	2,1 m€

Övriga:

FAb Marstad (Mariehamn 100 %)	18,2 m€
Övriga offentligt ägda	2,0 m€
Övriga privat ägda	6,7 m€

Antalet låntagare som har ett rimligt intresse av att betala bort sina landskapslån är svårbedömt, men de som har ett stort intresse att betala tillbaka lånen har antagligen lån med låga saldobelopp.

Tidigare erfarenheter

Lagtinget har tidigare antagit lagstiftning som syftar till möjligheten att friköpa bostäder från restriktionerna genom en återbetalning av bostadslånen. Genom landskapslag (1999:42) om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter blev det möjligt för ägare till bostadshus med landskapslån att återbetala lånet i kombination med en tilläggsavgift och bli befriade från lånerestriktionerna. Lagen var tidsbegränsad till att gälla åren 2000–2004. Lånen skulle vara minst 27 år gamla och kommunalt ägda bostäder omfattades inte av återbetalningsmöjligheten.

Under perioden friköptes således större delen av de hus som byggts på 1970-talet, totalt 367 bostäder omfattande 18 950 m². Samtliga bostäder utom 20 befann sig i Mariehamn.

Ekonomiska och administrativa konsekvenser

Enligt LL 2§ 1972:13 ska de ekonomiska och administrativa konsekvenserna beskrivas i lagframställningar. Infrastrukturavdelningen kan på begäran bistå lagberedningen i konsekvensanalysen

Förslag till ändringar lagstiftningen

18 § Överlåtelse av hyresbostad

I lagframställningen (Fr. 23/1997–98) framgår i detaljmotiveringen till 18 § att den ursprungliga tanken var att bostadslånen skulle frias från överlåtelsebegränsningar då lånet återbetalades. Efter social- och miljöutskottets betänkande (Smu bet. 2/1998–99) utökades 18 § med ett nytt moment som anger att vid återbetalning av lånen ska det ske mot skälig ersättning.

För att motivera låntagare att återbetala lånen tas bestämmelserna om ersättning bort. Ägaren är fri att när som helst överlåta fastigheten, förutsatt att lånet betalas tillbaka. Om fastigheten överläts till en ägare som inte vill ha något samhällsstöd, d.v.s. om fastigheten säljs ut ur det landskapsunderstödda systemet, föreslås inte några regler om överlåtelsepris.

20 §. Hyra för hyresbostad.

I paragrafens 1 och 2 mom. finns bestämmelser rörande begränsningar i rätten att uppbära hyra för landskapsbelånade bostäder. För tydlighetens skull föreslås ett nytt 3 mom., enligt vilket dessa begränsningar inte är tillämpliga i fråga om bostäder för vilka lånet återbetalats.

32 §. Ändring av lånevillkoren

För att undvika reglering i tre olika lagar föreslås att lagstiftningen ändras för att möjliggöra att samma regler ska kunna tillämpas på alla typer av bostadslån oavsett när lånen upptagits. Landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion föreslås göras tillämplig på tidigare bostadsproduktionslagar genom ändring av 32 § i landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion. Förslaget innebär att landskapsregeringen med låntagarens samtycke kan ändra lånevillkoren för hyresbostads lån som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att de överensstämmer med den senaste lagen. Genom att stryka "för ägarbostad" i paragrafen inkluderas hyresbostadslånen.

Förslag till lagtext

18 § Överlåtelse av hyresbostad

3 mom stryks

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 landskapsregeringens godkännande och till det överlåtelsepris som anges i 19 §.

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

20 § Överlåtelse av hyresbostad

Fogas ett nytt mom.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. är inte tillämpliga i fråga om hyresbostäder för vilka hyresbostadslånet återbetalats.

32 §. Ändring av lånevillkoren

mom 1 ändras

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

Om lånevillkoren ändras skall denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den tillämpas på skuldförhållandet.