Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 8 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ändras så att det maximala belopp understöd som beviljas enligt den lägsta stödklassen höjs från 10 procent till 15 procent av ett bostadsprojekts godtagbara bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader.

Understöd enligt den lägsta stödklassen kan beviljas för bostadsprojekt till boendegrupper med dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låga inkomster. Understöd enligt den lägsta stödklassen stöder i praktiken byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder som är avsedda för framför allt studerande och unga. Syftet med propositionen är att öka produktionen av sådana bostäder för studerande och unga. De övriga villkoren för beviljande av understöd ändras inte. Understöden beviljas av statens bostadsfonds medel och storleken på fullmakten att bevilja understöd bestäms årligen i samband med statsbudgeten. Propositionen grundar sig på regeringsprogrammet för statsminister Antti Rinnes regering.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft den 1 november 2019.

———

MOTIVERING

1 Nuläge

1.1 Lagstiftning och praxis

Staten stöder byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder till skäligt pris som hyrs ut på sociala grunder genom att betala räntestöd för lån som tagits för detta ändamål på det sätt som föreskrivs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) bestämmer om godkännande av lån som räntestödslån. Räntestöd betalas av statens bostadsfonds medel, och ett räntestödslån innebär också alltid en fyllnadsborgen av staten.

Boende för grupper som behöver särskilt stöd främjas förutom genom räntestödslånen också genom investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov. ARA beviljar dessa understöd för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder avsedda för grupper med särskilda behov enligt vad som föreskrivs i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004, nedan *investeringsunderstödslagen*). Med grupper med särskilda behov avses i den lagen närmast äldre i dåligt skick och minnessjuka äldre, personer med funktionsnedsättning, bostadslösa, rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, studerande, ungdomar och flyktingar. Även dessa investeringsunderstöd beviljas av statens bostadsfonds medel.

Investeringsunderstöd kan endast beviljas för sådana bostadsprojekt, för vilkas genomförande ett lån har tagits som har godkänts som räntestödslån enligt räntestödslagen. På så vis gäller alla de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av de bostäder som det föreskrivs om i räntestödslagen, så som val av hyresgäster på sociala grunder och fastställande av den hyra som tas ut enligt självkostnadsprincipen, också bostäder som finansieras med investeringsunderstöd. Samma grupper som kan få räntestödslån kan få investeringsunderstöd: kommuner och andra offentliga samfund, bostadssamfund som ARA har angett som allmännyttiga och sådana aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilka dessa har bestämmande inflytande.

Enligt 2 § i investeringsunderstödslagen är syftet med understöden att utöka utbudet på hyresbostäder med skäliga boendekostnader som lämpar sig för boendebehoven hos personer tillhörande grupper med särskilda behov och att därigenom förbättra bostadsförhållandena för dessa. Enligt lagens förarbeten (till exempel RP 170/2004 rd, s. 12 och RP 227/2016 rd, s. 3) är utgångspunkten för beviljande av understöd de egenskaper som krävs av bostadshus och bostäder samt de kostnader som dessa förorsakar. Det huvudsakliga syftet med understödssystemet är att kompensera de specifika investeringskostnader som förorsakas av att bostäder för grupper med särskilda behov behöver ha större gemensamma utrymmen och serviceutrymmen än normalt samt av andra speciallösningar i fråga om utrymmen och utrustning i bostaden. Understödets belopp är minst då specialstöd eller tjänster inte hör till boendet, eftersom det då heller inte behövs sådana utrymmen som är nödvändiga för genomförande av dem. Understöd kan också då behövas bland annat på grund av bostädernas ringa medelstorlek. Till exempel studentbostäder är i regel små bostäder, vars byggnadskostnader därför är högre än genomsnittet, och även omsättningen av hyresgäster är ofta nämnvärt större i dem än i andra hyresbostäder. Dessutom täcker understödet den självfinansieringsandel som annars förutsätts av projektgenomföraren vid ett bostadsprojekt, eftersom räntestödslån som mest kan utgöra 95 procent av projektets godkända kostnader.

I 3 och 8 § i investeringsunderstödslagen är understöden indelade i fyra olika stödklasser på basis av understödens storlek. I den första stödklassen är understödets maximibelopp 10 procent, i den andra stödklassen 25 procent, i den tredje stödklassen 40 procent och i den fjärde

stödklassen 50 procent av bostadsprojektets godkända bygg-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader. Maximibeloppen är graderade att motsvara de olika boendegruppernas boenderelaterade behov. Understöd enligt den första stödklassen kan beviljas för bostadsprojekt till boendegrupper med dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låga inkomster. Ordnande av bostadsförhållanden för boendegrupper i den andra, tredje och fjärde stödklassen förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns utrymmen som krävs för stödtjänster samt speciella eller exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning. Understödets storlek bedöms alltid från fall till fall, och vid bedömningen beaktas omfattningen av och kostnaderna för det objekt som ska understödas, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov. Understödet är inte avsett att beviljas enligt de högsta maximiunderstödsprocentandelar som lagen tillåter annat än då de beräknade boendekostnaderna för ett bostadsprojekt inte går att hålla på en skälig nivå på något annat sätt.

Med de understöd som beviljas enligt den lägsta stödklassen finansieras främst produktionen av bostäder som är avsedda för studerande och unga. Dessutom beviljas dessa understöd för enskilda bostadsprojekt för andra grupper med särskilda behov, i praktiken främst för sådana bostadsobjekt för äldre, där det inte behöver finnas sådana utrymmen som krävs för stödtjänster eller andra speciella utrymmeslösningar. Med understöd enligt den andra, tredje och fjärde stödklassen finansieras olika typer av service- och stödboendeobjekt.

Enligt 6 § i investeringsunderstödslagen förutsätts det för att understöd ska beviljas att den kommun där bostadshuset är beläget förordnar att det beviljas. Bostäder för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad understöd har beviljats ska enligt lagens 11 § i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats användas som hyresbostad för personer som tillhör den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet. Vidare följer av räntestödslagens bestämmelser om räntestödslån att de bostäder som finansieras med investeringsunderstöd ska användas som sociala hyresbostäder under 40 års tid, i fråga om ombyggnadslån under 30 års tid. ARA kan på understödstagarens ansökan och på de villkor som ARA bestämmer bevilja tillstånd att avvika från dessa begränsningar helt eller delvis, om det förebygger underutnyttjande av bostäderna eller om det finns någon annan särskild anledning till det.

Riksdagen bestämmer storleken på fullmakten att bevilja investeringsunderstöd årligen i samband med statsbudgeten. Fullmakten att bevilja understöd uppgår år 2019 till 105 miljoner euro, och i planen för de offentliga finanserna 2020–2023 har det reserverats 130 miljoner euro per år för fullmakten att bevilja understöd. Objekt avsedda för långvarigt bostadslösa personer, personer med utvecklingsstörning, rehabiliteringsklienter med psykisk ohälsa och minnessjuka äldre har företräde vid valet av understödsprojekt. Största delen av understöden riktas mot nyproduktion av bostäder.

År 2018 uppgick fullmakten att bevilja investeringsunderstöd till 104 miljoner euro, varav 73 miljoner euro användes och understöd beviljades för sammanlagt 3 500 bostäder för grupper med särskilda behov. År 2017 uppgick fullmakten att bevilja investeringsunderstöd till 119 miljoner euro, varav 118 miljoner euro användes och understöd beviljades för sammanlagt 5 320 bostäder för grupper med särskilda behov. Under bägge åren fick bostäder avsedda för äldre lite över hälften av understödsbeloppet. Studentbostädernas andel av understödsbeloppet var ca 20 procent men ca 60 procent av bostäderna finansierades, detta på grund av studentbostadsprojektens lägre understödsprocent. År 2018 fick studerande understöd enligt den första stödklassen till ett belopp av 17,0 miljoner euro, vilket användes till att bygga 1 006 bostäder, anskaffa 125 bostäder och bygga om 1 017 bostäder. År 2017 fick studerande understöd enligt den första stödklassen till ett belopp av 23,8 miljoner euro, vilket användes till att bygga 1 335 bostäder och bygga om 1 591 bostäder. För ungdomsbostädernas del har understöd årligen närmast endast beviljats för enskilda projekt: år 2018 beviljades understöd enligt

den första stödklassen för tre ungdomsbostadsprojekt (sammanlagt 2,8 miljoner euro för 189 bostäder) och år 2017 för ett ungdomsbostadsprojekt (0,9 miljoner euro för 69 bostäder). Dessutom har det i viss utsträckning beviljats understöd enligt de högre stödklasserna för studerande- och ungdomsbostadsprojekt, när byggnaden till exempel har haft utrymmen som krävs för stödtjänster för studerande med funktionsnedsättning eller ungdomar i behov av särskilt stöd. Understöd beviljas enligt den första stödklassen också för enskilda projekt för andra grupper med särskilda behov: år 2018 för ett bostadsobjekt för äldre (0,4 miljoner euro) och år 2017 för tre bostadsprojekt för äldre (sammanlagt 1,3 miljoner euro), i vilka det inte har funnits behov av sådana utrymmen som krävs för stödtjänster eller andra speciallösningar i fråga om utrymmen.

1.2 Bedömning av nuläget

Miljöministeriet har under de senaste åren låtit göra två utredningar, där å ena sidan de studerandes boende (Bostäder åt studerande? Redogörelse för studentboendets nuläge och produktionsbehovet av studentbostäder, miljöministeriets rapporter 20/2018) och å andra sidan alla 18–29-åriga ungdomars boende i största allmänhet bedöms (Förhoppningar och verklighet – Ungas boende 2014, Miljön i Finland 2/2015). Det framgår av dessa utredningar att största delen av unga och studerande i Finland bor i fritt finansierade hyresbostäder. Endast cirka en tredjedel av de universitetsstuderande och cirka en femtedel av de yrkeshögskolestuderande bor i särskilda studentbostäder. Endast två procent av alla ungdomar bor i särskilda ungdomsbostäder. Enligt utredningen försvårar den höga hyresnivån i tillväxtcentrumen de studerandes och andra ungdomars liv. De blir tvungna att ge avkall på till exempel rymligheten i sina bostäder i större utsträckning än befolkningen i övrigt. Hela 80 procent av alla ungdomar har varit tvungna att anpassa sin egen situation för att klara av boendeutgifterna. Av ungdomarna har 46 procent varit tvungna att ge avkall på andra delar av sitt liv för att klara av sina boendeutgifter, 45 procent har varit tvungna att arbeta vid sidan om studierna och 41 procent har varit tvungna att ta till hjälp från släktingar. Att studerande arbetar kan förlänga studietiderna. De studerandes boendekostnader och boendelösningar påverkades dessutom av ändringen av bostadsbidragssystemet år 2017, när de studerande flyttades från området för särskilt bostadstillägg på studiestödet till att bli mottagare av allmänt bostadsbidrag. Till följd av ändringen är priset i praktiken nästan detsamma för en studerande att bo i en enrummare som att bo i en delad studentlägenhet, vilket har gjort att efterfrågan på delade studentbostäder har minskat ytterligare.

I den tidigare nämnda utredningen i fråga om boende för studerande kartlades också det kvantitativa behovet av studentbostäder och behoven av förändring och utveckling av studentbostäderna på de centrala studieorterna under de kommande 10 åren. Enligt utredningen riktas efterfrågan på studentbostäder särskilt mot enrummare i centrumområden eller i närheten av läroanstalter. I huvudstadsregionen ska produktionen av studentbostäder ökas med planerade minst 6 000 bostäder under kommande tio år. Av universitetsstäderna finns det eventuellt ett ökat behov av studentbostäder i Jyväskylä, i de övriga räcker det med att nuvarande planer genomförs. I de övriga studentstäderna finns det planer på att öka andelen enrummare, men som utgångspunkt finns det inte ett behov av att öka totalmängden studentbostäder.

Det bedöms också finnas ett behov av fler särskilda ungdomsbostäder. I den tidigare nämnda utredningen om ungdomars boende bedömdes behovet av ungdomsbostäder separat. Enligt utredningen beräknas antalet ungdomar växa i huvudstadsområdet och i dess kranskommuner samt i Tammerforsregionen. Marknaden för de fritt finansierade hyresbostäderna är sträng på de här områdena, och även ungdomars möjligheter att få en bostad från det normala hyresbostadsbestånd som staten stöder har försvagats i synnerhet i huvudstadsregionen. I utredningen bedöms att det i huvudstadsregionen finns ett avsevärt behov av och långvarig efterfrågan på fler särskilda ungdomsbostäder på platser med goda kollektivtrafikförbindelser. Även i

Helsingforsregionens kranskommuner, samt i Tammerfors och Åbo finns det efterfrågan på bra belägna ungdomsbostäder.

I viss mån finns det även ett ökat behov av hyreshus för äldre (så kallade seniorhus), i vilka det i liten mån finns gemensamma utrymmen ämnade för hyresgästerna. Sådana bostadsobjekt placeras i den första stödklassen, om det i byggnaden inte behöver finnas utrymmen som krävs för stödtjänster eller andra speciallösningar i fråga om utrymmen. Överlag finns det dock gemensamma utrymmen i seniorhus i den mån att de placeras i den andra eller i undantagsfall i den tredje stödklassen. Seniorhus behövs eftersom det bland de äldre finns många som lever på en liten ålderspension och som behöver ett kollektivt boende som passar dem, är tillgängligt och har en skälig hyra.

Investeringsunderstödet har enligt de utredningar som miljöministeriet låtit utföra konstaterats vara ett effektivt stöd. Det har konstaterats att understödet överhuvudtaget möjliggör inledandet av nya objekt för grupper med särskilda behov och främjar produktionen av skäligt prissatta och högklassiga bostäder för studerande och andra grupper med särskilda behov (den ovannämnda utredningen samt Funktionsperspektiv på systemet med investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov, miljöministeriets rapporter 14/2014).

2 Föreslagna ändringar

Det föreslås att 8 § i investeringsunderstödslagen ändras så att det maximala belopp understöd som beviljas enligt den första stödklassen höjs från 10 procent till 15 procent. Det höjda maximala beloppet gäller alla bostadsprojekt som är förenliga med lagens 3 § 1 mom., alltså sådana objekt, vars invånare har dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låga inkomster. Ändringen gäller endast 8 § 1 mom. 1 punkten, i övrigt kvarstår paragrafens innehåll oförändrat. Till exempel i studerande- eller ungdomsbostadsobjekt, där det finns både normala hyresbostäder och gemensamma utrymmen eller serviceutrymmen eller andra speciallösningar i fråga om utrymmen och utrustning för ungdomar som behöver särskilt stöd eller studerande med funktionsnedsättning, fastställs understödets belopp så, att understödet för de normala hyresbostädernas del beviljas enligt den lägsta stödklassen och för de bostäder som ska beaktas som stödbostäder samt deras gemensamma utrymmen eller serviceutrymmen eller speciallösningar i fråga om utrymmen och utrustning beviljas enligt någon högre stödklass. På samma sätt som hittills prövas understödets belopp alltid från fall till fall.

Propositionen grundar sig på regeringsprogrammet för statsminister Antti Rinnes regering. Enligt regeringsprogrammet ska det byggas fler student- och ungdomsbostäder och den lägsta stödklassen för investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov höjs från 10 procent till 15 procent. Målet med den föreslagna ändringen är alltså att främja produktionen av bostadsobjekt enligt den första stödklassen, framför allt av studerande- och ungdomsbostäder. Ett större investeringsunderstöd minskar även objektets finansieringsutgifter och sänker på så vis de hyror som ska tas ut hos objektets hyresgäster. Genom att öka antalet studerande- och ungdomsbostäder med skäliga kostnader förbättras de studerandes och övriga ungdomars boendenivå i tillväxtcentrumen. När studerande bor i särskilda studentbostäder i stället för i fritt finansierade hyresbostäder minskar i allmänhet deras behov av att finansiera boendet med arbete och samtidigt minskar risken för att studietiden ska förlängas på grund av arbete. Genom att stödja produktion av student- och ungdomsbostäder med skäliga boendekostnader underlättas också generellt hyresbostadssituationen i tillväxtcentrumen: om allt fler studerande och unga kan hitta boendelösningar till skäligt pris i särskilda student- och ungdomsbostäder, blir fler fritt finansierade hyresbostäder tillgängliga för t.ex. personer i arbetslivet. Genom högre investeringsunderstöd kan man även stödja att studentbostäder som delas av flera studerande och som används i liten utsträckning görs om till enrummare och att till exempel kontorsbyggnader som underutnyttjas eller står tomma görs om till student- eller ungdomsbostäder.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna lagändringen förutsätter inte att den nuvarande fullmakten för investeringsunderstöd höjs. En ökad produktion av student- och ungdomsbostäder kan förverkligas inom ramen för den nuvarande fullmakten att bevilja understöd.

Under de senaste åren har understöden enligt den första stödklassen utgjort ca 20 procent och drygt 20 miljoner euro av understödens totalbelopp. På basis av detta kan det bedömas att den föreslagna förändringen i praktiken skulle innebära att det inom den årliga fullmakten för att bevilja understöd skulle riktas ca 10 miljoner euro mer än i nuläget till bostadsprojekt för studerande, ungdomar och andra invånargrupper enligt den första stödklassen. På motsvarande sätt kommer understödsfinansieringen av bostadsobjekt avsedda främst för äldre sannolikt att minska. Sett till understödsbelopp har äldres bostäder redan länge varit det största understödsobjektet och det fortsätter de säkert att vara också i fortsättningen. Det har dock under de senaste åren byggts serviceboenden med heldygnsomsorg avsedda för äldre i stor utsträckning, både med statligt stöd och med fri finansiering, och det nuvarande utbudet av serviceboenden med heldygnsomsorg räcker redan nu för att täcka behoven under de närmaste åren på flera områden (ARA: Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus 2017). Understödsbeloppet enligt de högsta stödklasserna har under de senaste åren vänt till att tydligt minska, och i stor utsträckning till följd av detta var helhetsbeloppet av de beviljade understöden år 2018 klart lägre än under de tidigare åren. Med anledning av detta är det i varje fall motiverat att styra mindre understödsfinansiering till dyrare objekt för äldre, alltså serviceboenden med heldygnsomsorg, än vad som görs i nuläget. Antalet objekt som beviljas understöd behöver inte nödvändigtvis minska, utan understödet riktas till bostadsprojekt enligt de lägre stödklasserna, som det största behovet också riktas till nu. Till exempel på stora orter finns behov av lättare understödda, samhälleliga bostadsobjekt för äldre som en del av service- och kollektivkvarter. Understöd som beviljas dessa hör i regel till den andra stödklassen. Miljöministeriet följer dock aktivt tillräckligheten hos fullmakten för investeringsunderstöd och den föreslagna förändringens påverkan på tillräckligheten. Ministeriet vidtar behövliga lagstiftningsåtgärder- eller andra åtgärder, om det på grund av förändringen visar sig att till exempel fullmakten för investeringsunderstöd inte är tillräcklig för att sörja för bostadsbehovet hos olika grupper med särskilda behov eller det konstateras att understöden fördelas på ett i någon form ogrundat sätt mellan olika projekt för grupper med särskilda behov.

Största delen av investeringsunderstöden enligt den första stödklassen har under de senaste åren beviljats till bostadssammanslutningar för studerande. Åren 2017 och 2018 har de största understödstagarna varit Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr, Aalto-universitetets studentkår, Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr och Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli. För produktion av ungdomsbostäder har investeringsunderstöd under nämnda år beviljats till Förbundet för Undomsbostäder rf och Y-Säätiö sr. Dessa aktörer kan även i fortsättningen antas vara de mest centrala understödssökarna och understödstagarna enligt den första stödklassen. Nämnda aktörer har betonat investeringsunderstödets betydelse som möjliggörare av produktion av student- och ungdomsbostäder till skäligt pris. De har ansett att understödet har varit viktigt också därför, att det kan täcka den självfinansieringsandel som vid bostadsprojekt krävs av den som genomför projektet. Bostadssammanslutningar som fungerar enligt allmännyttiga principer har sällan de resurser som krävs för denna andel.

Höjningen av understödets maximiprocentandel har en direkt påverkan på de hyror som tas ut hos de understödda bostadsobjektens hyresgäster. I alla objekt för grupper med särskilda behov utformas hyrorna enligt självkostnadsprincipen enligt 13 § i räntestödslagen. I hyra får högst tas ut det belopp som behövs för finansieringen av bostäderna och tillhörande utrymmen

och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Ett investeringsunderstöd som beviljats för objektet minskar objektets finansieringsutgifter och sänker på så vis de hyror som ska tas ut hos objektets hyresgäster. Om det maximala understödsbeloppet i enlighet med propositionen skulle beviljas för objekt enligt den första stödklassen kan det bedömas att den föreslagna höjningen av det maximala beloppet skulle sänka månadshyran för objektets bostäder under det första året med drygt 1,0 euro per kvadratmeter i månaden, när bostadens anskaffningsvärde är 3 000 euro per kvadratmeter. Hyran skulle vara 14,70 euro per kvadratmeter, med beaktande av 2018 års höjning av underhållsutgifterna. Därmed skulle månadshyran för en bostad på 25 kvadratmeter bli 368 euro i månaden.

Det går dock inte att exakt fastställa den inverkan en höjning av understödets maximiprocentandel har på beloppet av den faktiska hyra som tas ut för enskilda bostäder, eftersom ägaren av ett hyresobjekt enligt räntestödslagens 13 a § får utjämna hyrorna för sina bostäder som har finansierats genom stöd av staten. Utjämning i bostäder för grupper med särskilda behov är dock endast möjlig mellan bostadsobjekt som hör till samma stödgrupp. Syftet med utjämningen är att skydda en jämn utveckling av hyran och det, att hyrorna motsvarar bostädernas bruksvärde. Till följd av utjämningen kan den föreslagna lagändringen påverka även befintliga studerande- och ungdomsbostadsobjekt och dämpa det tryck på att höja hyran som riktas mot dem.

Dessutom minskar investeringsunderstödet statens utgifter för bostadsbidrag. Eftersom största delen av de personer som bor i objekt som finansierats med understöd enligt den första stödklassen sannolikt får bostadsbidrag, sänker den hyra som tas ut hos hyresgästerna och som är lägre i och med investeringsunderstödet även bostadsbidragets belopp. Besparingarna i bostadsbidragets belopp kan vara ännu större, om de studerande eller andra ungdomar som tidigare bott i fritt finansierade bostäder flyttar till studerande- eller ungdomsbostäder som har finansierats med investeringsunderstöd, eftersom den hyra som tas ut för dem och därmed också det bostadsbidrag som betalas till deras invånare speciellt i de största tillväxtcentrumen kan vara avsevärt lägre än hyran för de fritt finansierade hyresbostäderna och det bostadsbidrag som betalas ut till deras invånare.

I den ovannämnda utredningen om de studerandes boende har det bedömts (s. 44–50) att kostnaderna för det bostadsbidrag som betalas till studerande för studerandebostäder eller fritt finansierade bostäder ur samhällets perspektiv endast skiljer sig från varandra i liten mån. Detta beror på bostadsbidragets nivå på godtagbara boendeutgifter. För en studerande kan det dock också efter bostadsbidraget kosta tusentals euro mer i året att bo i en fritt finansierad enrummare istället för i en motsvarande studentbostad, eftersom bostadsbidraget ofta nästan är lika stort för studentbostäder som för fritt finansierade bostäder.

Investeringsunderstödssystemet ska även uppfylla de krav som följer av EU-rättens regler om statligt stöd. Enligt reglerna om statligt stöd är investeringsunderstöd stöd som beviljas för produktion av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (på engelska services of general economic interest, SGEI). Understödet utgör en kompensation för den skyldighet att tillhandahålla offentliga tjänster som stödtagarsammanslutningen uppfyller genom att för hyresgäster som väljs på sociala grunder producera och underhålla bostäder med skäliga boendekostnader och se till att bostäderna svarar mot dessa hyresgästers behov. De krav på stödtagarsammanslutningarnas verksamhet och användningen av bostäderna som ställs i investeringsunderstödslagen och räntestödslagen garanterar att understöden riktas rätt, att de inte innehåller överkompensation och att de också i övrigt uppfyller de krav som reglerna om statligt stöd ställer (Kommissionens beslut 2012/21/EU, EUT L 7/2012, om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse). Understödssystemet står inte heller i fråga om den höjda maximi-

understödsprocenten i konflikt med reglerna om statligt understöd och systemet är förenligt med EU:s inre marknad.

3.2 Konsekvenser för myndigheterna

Den föreslagna lagändringen har inga konsekvenser för myndigheterna. ARA tar ändringen i beaktande som en del av den normala processen för handläggning och beviljande av understöd.

3.3 Konsekvenser för miljön

Den föreslagna lagändringen har inga direkta miljökonsekvenser. Propositionen kan dock ha indirekta konsekvenser: investeringsunderstöd kan även fås för ombyggnad av befintliga bostäder, och i samband med ombyggnaden förbättras också ofta byggnadernas energieffektivitet. Det höjda maximala beloppet av investeringsunderstödet kan locka aktörer att förbättra energieffektiviteten i de bostadsobjekt som de äger. Det höjda understödsbeloppet kan även sporra aktörer till att göra om sina underutnyttjade eller tomma kontorsbyggnader till bostäder för grupper med särskilda behov och bygga nya studerande- och ungdomsbostadsobjekt med goda kollektivtrafikförbindelser, där tomt- och byggnadskostnaderna i övrigt är höga. På de här sätten kan bostädernas och byggnadernas energiförbrukning minskas och användningen av kollektivtrafiken ökas vilket allt främjar att Finland uppnår sina klimatmål.

3.4 Samhälleliga konsekvenser

Syftet med propositionen är att främja produktionen av skäligt prissatta bostäder för studerande och unga. På så vis kan de studerandes och ungdomars ekonomiska ställning förbättras och deras självständiga boende stödas. Ett tillräckligt utbud av skäligt prissatta bostäder kan även förebygga marginalisering av ungdomar och bostadslöshet bland ungdomar. Studerande- och ungdomsbostäder som finansieras med investeringsunderstöd koncentreras till de största tillväxtcentrumen och framför allt till huvudstadsregionen, alltså områden där det finns för få hyresbostäder till skäligt pris i förhållande till efterfrågan. Genom att främja produktionen av studerande- och ungdomsbostäder till skäligt pris genom en höjning av investeringsunderstödet underlättas samtidigt hyresbostadssituationen i de stora tillväxtcentrumen också allmänt: framför allt underlättas marknadsläget i fråga om små fritt finansierade hyresbostäder, om allt fler studerande och ungdomar kan hitta bostadslösningar till skäligt pris i form av särskilda studerande- eller ungdomsbostäder.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med ARA.

Skriftliga utlåtanden om utkastet till propositionen begärdes i juli–augusti 2019. Det var 13 olika instanser som gav sitt utlåtande om utkastet till proposition: undervisnings- och kulturministeriet, social- och hälsovårdsministeriet, finansministeriet, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf, Förbundet för Ungdomsbostäder rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund rf, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Finlands studerandekårers förbund – SAMOK rf, Finlands Hyresvärdar rf, Finlands studentkårers förbund (FSF) rf, Centralförbundet för de gamlas väl rf och Vuokralaiset VKL ry. Alla utlåtanden kan läsas i webbtjänsten utlåtande.fi.

Remissinstanserna understödde propositionsutkastet närmast enhälligt. Propositionens mål att öka produktionen av skäligt prissatta studerande- och ungdomsbostäder ansågs vara bra, och den före-slagna lagändringen ansågs även främja uppnåendet av detta mål. Dessutom bedöm-

des det att lagändringen möjliggör bland annat en sänkning av de hyror som tas ut för bostäderna, uppmuntrar till att delade studentlägenheter som används i liten utsträckning görs om till enrummare samt minskar statens utgifter för bostadsbidraget. Remissinstanserna understödde även den föreslagna tidsplanen för när lagen ska träda i kraft. Endast Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Hyresvärdar rf och finansministeriet förhöll sig mer skeptiska till propositionsutkastet. Av dessa ansåg endast den sistnämnda att den föreslagna lagändringen inte motiverar en ökning av byggandet av studerande- och ungdomsbostäder.

Ett mer detaljerat sammandrag av remissvaren finns i webbtjänsten utlåtande.fi. Utlåtandena gav inte anledning att ändra propositionens innehåll. Utifrån de utlåtanden som lämnades in kompletterades motiveringen till propositionen dock på några punkter.

5 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 november 2019.

ARA börjar fatta beslut enligt den högre maximiunderstödsprocenten från och med ikraftträdandet av lagen. Understöd enligt den högre maximiunderstödsprocenten kan beviljas även sådana bostadsprojekt enligt den första stödklassen som har en anhängig ansökan hos ARA när lagen träder i kraft, men som ARA ännu inte har fattat understödsbeslut om. De aktörer som har en anhängig understödsansökan hos ARA kan meddela ARA att de inte vill att ARA fattar beslut i ärendet innan lagen träder i kraft. Genom att utvidga den högre maximiunderstödsprocenten till att gälla även de anhängiga ansökningarna hos ARA säkerställs det att alla aktörer som lämnar in en understödsansökan behandlas på samma sätt och att aktörer inte avbryter genomförandet av sitt bostadsprojekt och återtar sin ansökan endast av den anledningen, att de väntar på att lagen träder i kraft för att få det högre understödsbeloppet.

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

Lagförslag

Lag

om ändring av 8 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) 8 §, sådan den lyder i lag 1348/2016, som följer:

8 §

Understödets storlek

För de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som godkänts för finansiering med räntestödslån kan understöd beviljas till högst

1) 15 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 1 punkten,
2) 25 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 2 punkten,
3) 40 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 3 punkten,
4) 50 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 4 punkten.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska när den beviljar understöd beakta också objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.

———

Denna lag träder i kraft den 20 .

———

Helsingfors den 5 september 2019

Statsminister

Antti Rinne

Miljö- och klimatminister Krista Mikkonen

Bilaga
Parallelltext

Lag

om ändring av 8 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) 8 §, sådan den lyder i lag 1348/2016, som följer:

Gällande lydelse	*Föreslagen lydelse*
8 §	8 §
Understödets storlek	*Understödets storlek*
För de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som godkänts för finansiering med räntestödslån kan understöd beviljas till högst 1) 10 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 1 punkten, 2) 25 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 2 punkten, 3) 40 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 3 punkten, 4) 50 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 4 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska när den beviljar understöd beakta också objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.	För de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som godkänts för finansiering med räntestödslån kan understöd beviljas till högst 1) *15* procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 1 punkten, 2) 25 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 2 punkten, 3) 40 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 3 punkten, 4) 50 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 4 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska när den beviljar understöd beakta också objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.

———

Denna lag träder i kraft den 20 .

———