

## Miljöutskottet

### Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

#### INLEDNING

##### *Remiss*

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 180/2025 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

##### *Sakkunniga*

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Matleena Haapala, miljöministeriet
- finansråd, enhetschef Sakari Lehtiö, finansministeriet
- ledande expert Heli Huuhka Lahenius, Centralen för statligt stött bostadsbyggande
- expert Jussi Kettunen, Finanssiala ry
- verkställande direktör Jouni Parkkonen, Ägarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVA rf
- jurist Noora Salokangas, Ägarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVA rf
- verksamhetsledare Lauri Lehtoruusu, Finlands studieboistäder rf
- verkställande direktör Matti Tarhio, Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS).

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Statskontoret
- Finlands Fastighetsförbund rf
- Finlands studerandekårens förbund - SAMOK rf
- Finlands studentkårens förbund FSF rf
- Vuokralaiset VKL ry.

#### PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras.

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

Maximibeloppet för räntestödslån som godkänns för byggande, anskaffning eller ombyggnad av studentbostäder föreslås bli höjt så att lånebeloppet uppgår till högst 100 procent av de godkända kostnaderna för objektet.

Räntestödslån ska kunna godkännas med förhöjt maximibelopp när investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov inte beviljas för kostnadernas självfinansieringsandel. Hyrorna för studentbostäder som ägs av samma ägare ska kunna utjämnas oberoende av om produktionen av dem har understötts med enbart räntestödslån eller med räntestödslån och investeringsunderstöd. Enligt förslaget ska bostäderna användas som hyresbostäder för studerande i minst 20 års tid. Det förutsätts att bostäderna ska vara lämpliga för studerandes bruk och det ska finnas ett långvarigt behov av studentbostäder på orten.

Enligt förslaget ses bestämmelserna om de allmänna förutsättningarna för godkännande som räntestödslån samt författningsnivån över genom att det till lagen fogas en grundläggande bestämmelse om bedömning av den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån, samt genom att bemyndigandet att utfärda förordning preciseras.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt.

### UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Sammantaget anser utskottet att lagförslaget behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslaget, men med följande anmärkningar.

#### *Propositionens mål*

Målet med propositionen är att förbättra möjligheterna för aktörer som erbjuder studentbostäder att inleda nyproduktions- och ombyggnadsprojekt i en situation där det inte är möjligt att anvisa investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov för produktionen. På grund av det svåra statsfinansiella läget kan investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov beviljas endast i begränsad utsträckning, vilket innebär att understöden i första hand riktas till bostadsprojekt för personer med funktionsnedsättning eller långtidsbostadslösa<sup>1</sup>. Propositionen gör det därför möjligt att igen få igång det avstannade byggandet av studentbostäder och är därmed mycket välkommen. Det finns ett kontinuerligt och växande behov av studentbostäder på grund av det utökade antalet studieplatser vid yrkeshögskolor och universitet och den ökade efterfrågan på förmånligare boendeformer i och med ändringarna i bostadsbidraget för studerande och det faktum att studiekostnaderna i allt högre grad ska täckas med lån. Till det ökade behovet av studentbostäder bidrar också att nybörjarplatserna i enlighet med målsättningen i högre grad än tidigare riktas till dem som avlägger sin första examen och för vilka studentbostaden är den första formen av självständigt boende.

---

1 Staten kan inom ramen för statsbudgeten bevilja investeringsunderstöd för produktion av hyresbostäder för grupper som behöver särskilt stöd i sitt boende. Sådana grupper är till exempel äldre med nedsatt funktionsförmåga eller minnessjukdom, personer med funktionsnedsättning, bostadslösa, rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården samt studerande och unga. Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov 1281/2004.

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

I propositionen föreslås det att räntestödslånets maximibelopp i fråga om studentbostäder höjs så att lånebeloppet uppgår till högst 100 procent av de godkända kostnaderna för byggande, anskaffning eller ombyggnad. En förutsättning är att investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov inte beviljas för kostnadernas självfinansieringsandel. Räntestödslånets maximibelopp behöver höjas, eftersom de allmännyttiga samfund som producerar studentbostäder i regel inte har möjlighet att samla eget kapital till lånets självfinansieringsandel. För närvarande är räntestödslånet förenat med låntagarens självfinansieringsandel, som är minst 5 procent, det vill säga räntestödslånet kan täcka högst 95 procent av de godkända kostnaderna för projektet. Fram till 2024 kunde staten bevilja investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov för att täcka självfinansieringsandelen för studentbostadsprojekt. Understödet utgjorde högst 15 procent av kostnaderna, medan räntestödslånets andel i dessa projekt i allmänhet var 85 procent av kostnaderna. Utskottet betonar att möjligheten till hundra procentigt räntestödslån är ett undantag från de allmänna låne- och riskhanteringsprinciperna. Godkännandet av räntestödslånet är enligt förslaget fortfarande behovsprövat och ansökningsspecifikt.

Utskottet betonar att utöver de allmänna förutsättningarna för godkännande av alla räntestödslån är en förutsättning att det på orten finns ett långvarigt behov av bostäder för studerande och att bostäderna är lämpliga för studerandes bruk. Den statsunderstödda produktionen av studentbostäder riktas i huvudsak till orter med högskoleutbildning. Av bostäderna finns 85 procent i universitetsstäder. Utskottet betonar dock att bedömningen är ansökningsspecifikt och att det alltid ska bedömas från fall till fall om förutsättningarna uppfylls. Det faktum att största delen av bostäderna finns i universitetsstäder hindrar inte att en del av bostäderna vid behov placeras på mindre orter om förutsättningarna uppfylls och man beaktat beståndet av understödda bostäder som helhet.

### *Inverkan på hyrorna*

Full lånefinansiering höjer i någon mån projektets kapitalkostnader och påverkar således självkostnadshyrorna. I propositionen bedöms det att höjningen av räntestödslånets täckning från 95 procent till 100 procent kalkylmässigt inverkar cirka 3 procent på de nya objektens initialhyror. Om man jämför med nivån på 85 procent som tidigare använts för räntestödslån för studentbostäder, så har inverkan på initialhyrorna kalkylmässigt varit cirka 10 procent. Utskottet betonar att hyrorna i praktiken dock inte stiger enligt den kalkylerade andelen, utan hyrorna för studentbostäder med samma ägare kan jämnas ut oberoende av om investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov eller enbart räntestödslån har beviljats för byggandet av dem. Ju mer bostadssamfundet äger studentbostäder, desto mindre inverkan har ändringen på hyrorna. Utskottet anser det vara ändamålsenligt att bestämmelserna om utjämning av hyror förtydligas i lagförslaget och att det blir möjligt att utjämna hyrorna för alla studentbostäder som finansierats med statligt understöd och som omfattas av begränsningar.

Ett ökat antal studentbostäder kan också ha indirekta konsekvenser för bostadsmarknaden på orten. När en större del av de studerande kan få en studentbostad förbättras de övriga invånarnas möjligheter att få en liten hyresbostad till rimligt pris. På motsvarande sätt ökar en betydande brist på studentbostäder efterfrågan på övrigt bostadsutbud och höjer hyresnivån då efterfrågan överstiger utbudet.

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

### *Riskerna för statsfinanserna*

Räntestödslån omfattar räntestöd och fyllnadsborgen som statligt stöd. Staten betalar räntestöd för den del som överstiger självriskräntan. Fyllnadsborgen innebär att staten vid insolvens gentemot det finansiella institut som beviljat lånet svarar för den del av lånet som inte kan täckas med intäkterna från realisering av säkerheten. I propositionen konstateras det att räntestödslån på 100 procent är exceptionellt och ökar statens och finansierarens risk särskilt om räntenivån stiger. Staten kan i egenskap av borgensman förlora en större andel av det beviljade lånet, om efterfrågan på bostäder är lägre än väntat eller om kostnaderna överskrids. På grund av det svåra statsfinansiella läget bör man i alla lösningar beakta statens skuld som länge ökat samt borgensansvar.

Utskottet betonar att den beskrivna risken dämpas på många sätt. Den ökade risken dämpas genom att förutsätta projektspecifika bedömningar av att bostäderna är lämpliga för studerandes bruk och att de studerande har ett långvarigt behov av bostad på orten (19 a § 2 mom.). Vid den projektspecifika prövningen av finansieringen beaktas alltid också det rådande utbudet av bostäder i området som helhet för att undvika långvarigt underutnyttjad statsunderstödd bostadsproduktion. Det är också viktigt att från fall till fall bedöma behovet av produktion av studentbostäder på lång sikt i enlighet med prognoser om antalet studerande på orten.

Utskottet anser att det med tanke på statens riskhantering också är av betydelse att bestämmelser om skyldighet att bedöma låntagarens ekonomiska ställning och betalningsförmåga utfärdas på lagnivå i det föreslagna 4 § 4 mom. Dessutom har Centralen för statligt stött bostadsbyggande fortfarande möjlighet att kräva självfinansieringsandel också i fråga om studentprojekt, om riskbedömningen så kräver. Dessutom bör det noteras att beslut om nivån på räntestödsfullmakten fattas i samband med budgeten och att fullmaktsanvändningen vanligtvis fortfarande styrs genom en dispositionsplan som utfärdas genom beslut av statsrådet. Ökningen av räntestödslånestocken för studentbostadsprojekt kan alltså styras och vid behov begränsas genom ett budgetbeslut, även om propositionen möjliggör en ökning av maximibeloppet för lån för ett enskilt projekt.

### *Snabbt ikraftträdande viktigt*

Det finns ett behov av studentbostadsproduktion, eftersom antalet nybörjarplatser vid högskolorna har utökats betydligt under de senaste åren och efterfrågan på studentbostäder överstiger utbudet på alla högskoleorter. Genom lagändringen blir det lättare att föra vidare pågående projekt och planera nya. Det föreslås att den nya regleringen ska tillämpas också på ansökningar om godkännande av räntestödslån som är anhängiga när lagen träder i kraft, så sökandena behöver inte fördröja anhängiggörandet av sina ansökningar. Enligt uppgifter till utskottet har för närvarande sammanlagt tio projekt inletts och befinner sig i det skede då det villkorliga förbehållsbeslutet eller beslutet om godkännande av planer och kostnader ska fattas. Projektens sammanlagda värde är knappt 200 miljoner euro. Dessutom är några ansökningar om reservering anhängiga, så att sammanlagt cirka 200—250 miljoner euro på kort sikt kan riktas till ansökningar om räntestödslån för studentbostadsprojekt.

Utskottet anser att den föreslagna ikraftträdandebestämmelsen är motiverad. Den gör det möjligt att gå vidare också med de projekt för studentbostäder som i slutet av 2024 beviljades ett nominellt investeringsunderstöd och för vilka den behövliga självfinansieringsandelen har saknats. Ut-

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

skottet påskyndar således lagens ikraftträdande. Genom ändringen skapas också förutsättningar för att starta nya byggprojekt nästa år, vilket bidrar till att hjälpa byggbranschen under lågkonjunkturen. Det är dock klart att största delen av de studerande för närvarande och även i fortsättningen bor antingen i en fritt finansierad hyresbostad, hos sina föräldrar eller någon annanstans, så produktionen av studentbostäder löser de studerandes behov av boende endast delvis.

Det är dock ytterst viktigt också i fråga om projekt som inleds efter lagens ikraftträdande att huvudregeln är att räntestödslånets maximibelopp och investeringsunderstödet är alternativa stödformer. Det gör det möjligt att höja och utnyttja investeringsunderstödet för grupper med särskilda behov utan lagändringar när statsfinanserna förbättras. Utskottet anser det vara viktigt att konsekvenserna av lagändringen följs upp för att man ska kunna bedöma hur dessa alternativa stödformer fungerar på lång sikt.

Utskottet konstaterar i detta sammanhang att utvecklingen av stödet för boende för grupper med särskilda behov sammantaget är en omfattande, tväradministrativ utmaning som vid sidan av miljöministeriet hör till social- och hälsovårdsministeriets förvaltningsområde. Utskottet uppmuntar till fortsatt utvecklingsarbete. Till exempel Arbetsgruppen för utveckling av statsunderstödd bostadsproduktion bedömer i sin rapport behoven av boende för andra grupper med särskilda behov. Den så kallade äldreomsorgslagen, dvs. lagen om stödande av den äldre befolkningens funktionsförmåga, förpliktar kommunerna och välfärdsområdena att utarbeta planer för utveckling av den äldre befolkningens boende. Boendeservicen behandlas också i social- och hälsovårdsministeriets pågående servicereform inom socialvården. Villkoren för statligt subventionerat boende påverkas också av SGEI-beslutet (Services of General Interest, SGEI) om tillåtna regler om statligt stöd, som kommissionen förväntas fatta före utgången av året.

### DETALJMOTIVERING

**Ingressen.** I ingressen bör göras de tekniska ändringar som föranleds av godkännandet av proposition RP 135/2025 rd.

**37 §. Inställande av betalningen av räntestöd.** Utskottet gör tekniska korrigeringar i det inledande stycket i 1 mom. och i 2 mom., det vill säga stryker hänvisningarna till statens bostadsfond, som läggs ner genom proposition RP 135/2025 rd.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

*Riksdagen godkänner lagförslaget i proposition RP 180/2025 rd med ändringar. (Utskottets ändringsförslag)*

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

### *Utskottets ändringsförslag*

## Lag

### om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 4 § 4 mom. samt 37 § 1 mom. 4 punkten och 37 § 2 mom.,

sådana de lyder, 4 § 4 mom. i lag 512/2023, 37 § 1 mom. 4 punkten i lag ~~470/2018~~ och 37 § 2 mom. i lag ~~1002/2024~~, samt

*fogas* till 4 §, sådan den lyder i lagarna 512/2023 och 1002/2024, ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 och 3 mom. och det ändrade 4 mom. blir 3–5 mom., samt till lagen en ny 19 a § som följer:

#### 4 §

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

---

Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån.

---

Närmare bestämmelser om förutsättningarna för godkännande som räntestödslån och om de förfaranden som ska iakttas vid godkännandet får utfärdas genom förordning av statsrådet.

#### 2 kap

### Räntestöd för hyresbostadslån

#### 19 a §

#### *Särskilda bestämmelser om räntestödslån för studentbostäder*

Med avvikelse från vad som i 10 § 1 mom. föreskrivs om maximistorleken på räntestödslån för hyresbostäder uppgår räntestödslån till högst 100 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för ett objekt där bostäderna är avsedda som hyresbostäder för studerande (*studentbostäder*). Såsom studerande anses en person som deltar i sådan utbildning för vilken studiestöd kan fås med stöd av lagen om studiestöd (65/1994).

Utöver vad som i denna lag föreskrivs om förutsättningarna för godkännande som räntestödslån, förutsätts för godkännande som räntestödslån för studentbostäder att bostäderna är lämpliga för studerandes bruk och att de studerande har ett långvarigt behov av bostad på orten. Räntestödslåntagaren kan endast vara en i 5 § 1 mom. avsedd aktör.

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

Bostäderna ska användas som hyresbostäder för studerande i 20 års tid från det att lånet godkändes som räntestödslån. Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan dock på ansökan och på de villkor som den ställer bevilja tillstånd att avvika från kravet, om avvikandet förhindrar att bostäderna står underutnyttjade eller om det finns något annat särskilt skäl till det. Om det är fråga om ett litet antal bostäder och situationen är förändrad under högst två år krävs inte något tillstånd men låntagaren ska då göra en anmälan om förändringen till Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Vad som föreskrivs i 1—3 mom. tillämpas inte på objekt för vilka det beviljas understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov. Utjämning av hyror enligt 13 a § är dock tillåten mellan sådana studentbostäder, för vilkas byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader det har beviljats understöd enligt den lagen eller tidigare understöd som varit avsett för täckande av det egna kapitalet för byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader för studentbostäder, och andra studentbostäder som ägs av samma ägare.

### 37 §

#### *Inställande av betalningen av räntestöd*

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att ~~till statens bostadsfond~~ helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om

4) äganderätten till en räntestödshyresbostad eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller, om det är fråga om en studentbostad, till någon annan än en ägare som avses i 5 § 1 mom., eller till en inlösare som avses i 18 b §, eller

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att ~~till statens bostadsfond~~ helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 eller 19 a § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig. Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 §, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid. Om utseendet av låntagarsamfundet återkallas av någon annan orsak än på ansökan av samfundet, kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande dessutom förplikta låntagaren att ~~till statens bostadsfond~~ helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas på ansökningar som är anhängiga vid ikraftträdandet av denna lag och som gäller sådana projekt för vilka det har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov.

## Betänkande MiUB 14/2025 rd

ring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) till ett mindre belopp än det maximala belopp som avses i 8 § 1 mom. 1 punkten, och på andra ansökningar om godkännande av räntestödslån som är anhängiga vid ikraftträdandet av denna lag.

---

Helsingfors 10.12.2025

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Jenni Pitko gröna  
medlem Pauli Aalto-Setälä saml  
medlem Marko Asell sd  
medlem Noora Fagerström saml  
medlem Eveliina Heinäluoma sd  
medlem Petri Huru saf  
medlem Christoffer Ingo sv  
medlem Vesa Kallio cent  
medlem Hanna Kosonen cent  
medlem Johan Kvarnström sd  
medlem Jorma Piisinen saf  
medlem Tere Sammallahti saml  
medlem Sara Seppänen saf  
medlem Saara-Sofia Sirén saml.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.