

RP 180/2025 rd

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras.

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.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft så snart som möjligt.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING	4
1 Bakgrund och beredning.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Beredning.....	5
2 Nuläge och bedömning av nuläget	5
2.1 Produktionsstöd för studentbostäder enligt gällande lagstiftning.....	5
2.1.1 Räntestödslån.....	5
2.1.2 Investeringsunderstöd.....	7
2.1.3 Regler om statligt stöd (SGEI)	8
2.2 Beståndet av studentbostäder samt beviljade stöd.....	9
2.3 Hyresavtal och hyror för studentbostäder.....	13
2.3.1 Val av hyresgäster.....	13
2.3.2 Självkostnadshyra	13
2.3.3 Studiestöd och bostadsbidrag	14
2.4 Behov av produktion av studentbostäder.....	16
2.5 Riskhantering vid beviljande av statligt stöd.....	18
3 Målsättning.....	21
4 Förslagen och deras konsekvenser	22
4.1 De viktigaste förslagen	22
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna.....	23
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser.....	23
4.2.1.1 Allmänt	23
4.2.1.2 Hushållens ställning.....	24
4.2.1.3 Företag och läroanstalter.....	25
4.2.1.4 De offentliga finanserna	27
4.2.1.5 Samhällsekonomi.....	28
4.2.1.6 Förutsättningar för SGEI-stöd	28
4.2.2 Miljökonsekvenser.....	28
4.2.3 Andra konsekvenser för människor och samhälle.....	29
4.2.3.1 Grundläggande fri- och rättigheter och mänskliga rättigheter.....	29
4.2.3.2 Befolkningsgrupper	29
4.2.3.3 Myndigheter.....	30
4.2.3.4 Kommuner	30
5 Alternativa handlingsvägar.....	31
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	31
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	32
5.2.1 Studentboende i Europa.....	32
5.2.2 Stödformer för studentbostäder	32
5.2.2.1 SGEI-stöd	32
5.2.2.2 Andra stödformer.....	34
6 Remissvar	34
6.1 Utlåtanden.....	34
6.2 Ändringar som gjorts utifrån remissvaren	37

7 Specialmotivering.....	38
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag.....	40
9 Ikraftträdande.....	40
10 Verkställighet och uppföljning.....	41
11 Samband med andra propositioner.....	41
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning.....	41
LAGFÖRSLAG.....	44
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	44
BILAGA.....	47
PARALLELLTEXT.....	47
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	47

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Produktionen av studentbostäder har understötts genom räntestödslån och investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov. Räntestödslån för statsunderstödd bostadsproduktion kan uppgå till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Under senare år har andelen räntestödslån för studentbostadsprojekt uppgått till 85 procent och dessutom har för projekten beviljats högst 15 procent i investeringsunderstöd för att täcka andelen eget kapital.

Statsminister Petteri Orpos regering har i enlighet med regeringsprogrammet balanserat upp de offentliga finanserna genom att genomföra direkta sparåtgärder i statens årliga utgifter. I enlighet med planen för de offentliga finanserna 2025–2028 och 2026–2029 har nivån på investeringsunderstödet för grupper med särskilda behov sänkts till 15 miljoner euro per år. Investeringsunderstöden riktas i första hand till boende för personer med funktionsnedsättning och långtidsbostadslösa. Således kan studentbostäder för närvarande enbart stödjas med räntestödslån, vilket förutsätter att låntagaren har en självfinansieringsandel på minst 5 procent. Studentbostäder produceras av allmännyttiga samfund vars avkastning är begränsad och vars medel inte räcker till för att täcka andelen eget kapital.

Under senare år har antalet studerande ökat vid högskolorna. I genomsnitt har något mer än en femtedel möjlighet att bo i en statligt stödd studentbostad, men andelen varierar beroende på situationen på den specifika orten. Regeringen har förbundit sig att förbättra finländarnas möjligheter att bygga sig en framtid genom utbildning, arbete och företagande. Regeringen har bland annat satt som mål att sträva efter att höja antalet högskoleutbildade unga vuxna så nära 50 procent som möjligt före 2030 samt att stärka genomströmningen i utbildningen så att studerande utexamineras inom den målsatta tiden.

Ett mål i systemet för social trygghet är också att styra unga inom den grundläggande utbildningen, så att de söker sig till utbildning som ger yrkesfärdigheter. För att få arbetslöshetsförmån krävs det att en ung person under 25 år som saknar utbildning årligen söker minst två studieplatser. Enligt regeringsprogrammet förutsätter dessutom i fortsättningen även erhållande av utkomststöd i högre grad än i nuläget att en ung person som saknar yrkesexamen söker sig till studier och tar emot den studieplats som erbjuds.

Bostadsbidraget för studerande förnyades den 1 augusti 2025. Största delen av de studerande får inte längre allmänt bostadsbidrag som stöd för boendeutgifterna, utan de får studiestödets bostadstillägg. Stödet för boendet är i högre grad än tidigare kopplat till genomförandet av studierna. Studiestödets bostadstillägg är lägre än det allmänna bostadsbidraget, vilket kan öka efterfrågan på förmånligare boendeformer.

Målen angående utbildningen kräver bostadspolitiska åtgärder som gynnar utbudet av studentbostäder. Miljöministeriet tillsatte våren 2024 en arbetsgrupp för att utveckla den statsunderstödda bostadsproduktionen. Arbetsgruppen gav åtgärdsrekommendationer i januari 2025. Arbetsgruppen rekommenderade följande: I fortsättningen kan man få ett långfristigt räntestödslån på 100 procent för studentbostäder. Ändringen av räntestödslånets maximibelopp bereds så att den endast gäller studentbostäder. Bestämmelserna om hyresutjämning ändras så att studentbostadsaktörerna kan utjämna hyrorna mellan objekt som fått investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov och objekt som fått enbart räntestödslån.

Investeringsunderstödet för grupper med särskilda behov kan riktas till byggande av så kallade cellbostäder för studerande, det vill säga enskilda rum i studentlägenheter med gemensamt kök, inom ramen för det totala handlingsutrymmet.¹

1.2 Beredning

Regeringens proposition har beretts som tjänsteuppdrag i samarbete med Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret.

En Webropol-enkät riktades till samfund som äger studentbostäder mellan den 12 och den 26 maj 2025. I enkäten utreddes samfundens synpunkter på och planer angående behovet av att producera studentbostäder under de närmaste åren. Enkäten besvarades av 13 samfund med sammanlagt cirka 42 000 studentbostäder och cirka 60 000 studentbostadsplatser i stora och medelstora städer. Respondenterna representerar således över 80 procent av de befintliga studentbostadsplatserna.

Utkastet till regeringspropositionen var på remiss i utlåtandetjänsten mellan den 20 augusti och den 30 september 2025. Remissvar begärdes av samfund som äger och låter bygga studentbostäder, studentorganisationer, yrkeshögskolor och universitet, kommuner där det finns studentbostäder, finansiella aktörer och centrala ministerier. Även utomstående som inte nämndes i sändlistan hade möjlighet att yttra sig.

Beredningsunderlaget till regeringens proposition finns i den offentliga tjänsten på valtioneuvosto.fi/sv/projekt med identifieringskoden [YM017:00/2025](https://valtioneuvosto.fi/sv/projekt/ym017-00/2025).

Om propositionen har begärts ett utlåtande av företagsstödsdelegationen enligt 7 § 1 mom. i lagen om allmänna förutsättningar för stöd som beviljas för ekonomisk verksamhet (429/2016).

Propositionen har behandlats i ett samrådsförfarande enligt 11 § i kommunallagen (410/2015) och ärendet har behandlats i delegationen för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Produktionsstöd för studentbostäder enligt gällande lagstiftning

2.1.1 Räntestödslån

Staten stöder byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder till rimligt pris som hyrs ut på sociala grunder genom att betala räntestöd för lån som tagits för detta ändamål samt genom statsborgen. Produktionen av studentbostäder stöds i praktiken med så kallat långfristigt räntestöd, om vilket föreskrivs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*) samt statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001, nedan *räntestödsförordningen*). Räntestödslånen har ersatt aravalån som tidigare beviljades för samma ändamål.

¹ Åtgärdsrekommendationer av arbetsgruppen för utveckling av den statsunderstödda bostadsproduktionen. Miljöministeriets publikationer 2025:1. Finns på: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/166031> (på finska, hämtad 3.6.2025).

En bostad för vars finansiering ett långfristigt räntestödslån har godkänts ska i regel användas som hyresbostad i 40 år från det att lånet godkändes.

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomtens. Räntestöd betalas för den del som överstiger bassjälvriskandelen. Bassjälvriskandelen för godkända lån är 2,3 procent från och med den 1 april 2024. Räntestödslån omfattas av statens fyllnadsborgen.

I fråga om ett långfristigt räntestödslån kan räntestödslåntagaren vara en kommun, ett annat offentligt samfund eller ett allmännyttigt bostadssamfund, som Centralen för statligt stött bostadsbyggande (eller tidigare Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet) utsett med stöd av räntestödslagen, eller ett aktiebolag eller ett bostadsaktiebolag som ett sådant samfund har direkt bestämmande inflytande i. I fråga om enskilda hyresbostadsobjekt kan räntestödslåntagaren också vara ett sådant fastighetsaktiebolag som inte har utsetts som allmännyttigt och som uppfyller de villkor som ställs på bolagets verksamhetsområde, verksamhet och solvens i räntestödslagen.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Innan beslutet fattas hör centralen den kommun där objektet är beläget. Eventuella ändringar under lånetiden godkänns av Statskontoret, som vid behov också betalar räntestödet samt gottgörelsen för fyllnadsborgen till lånebeviljaren.

Ett räntestödslån ska ha en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om inte låntagaren är en kommun eller en samkommun.

Enligt de allmänna förutsättningarna i 4 § i räntestödslagen godkänns ett lån som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. De bostäder för vilka stöd beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska vara skäligen. Bostäderna ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende. Nybyggnad och ombyggnad ska i regel basera sig på ett konkurrensförfarande. När ett ombyggnadslån ska godkännas för ett låneobjekt förutsätts det dessutom en bedömning av låneobjektets skick och en underhållsplan på sikt. Skäligen kostnader för dessa kan godkännas som kostnader för räntestödslånet.

Bestämmelser som preciserar de allmänna förutsättningarna finns i 3 och 19 § i räntestödsförordningen. Enligt 3 § i räntestödsförordningen är det en förutsättning för att ett lån som beviljats för uppförande eller ombyggnad ska godkännas som räntestödslån att Centralen för statligt stött bostadsbyggande har godkänt byggnadsplanerna och -kostnaderna eller ombyggnadsplanerna och -kostnaderna. Centralen kan ge tillstånd till att arbetet inleds innan planerna och kostnaderna har godkänts. Enligt 19 § i räntestödsförordningen ska vid prövning av de allmänna förutsättningar som föreskrivs i räntestödslagen särskild uppmärksamhet ägnas åt att boendekostnaderna i det hus för vilket lånet beviljas hålls skäligen och att de som genomför projektet är solida och till fullo betalar de förskotts-innehållningar och andra förpliktelser som ankommer på arbetsgivaren.

Enligt 3 § i räntestödslagen kan räntestödslån godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Långfristigt räntestöd enligt lagen ska inriktas

enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner. Statsrådet fastställer årligen de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån.

I enlighet med dispositionsplanen för fullmakterna att godkänna lån har merparten av den statsunderstödda bostadsproduktionen under senare år riktats till de största tillväxtcentrumen, i synnerhet Helsingforsregionen. Det har förutsatts att det finns ett långvarigt behov av bostäder som ska byggas och totalrenoveras. I områden där pris- och hyresnivån för nyproduktion med räntestödslån och borgenslån överskrider den rådande prisnivån och hyresnivån för bostäder på bostadsmarknaden har räntestödslån och borgenslån kunnat godkännas endast av särskilt vägande skäl. Enligt dispositionsplanerna ska statsunderstödd nyproduktion inte byggas i områden där bostadsmarknadsriskerna bedöms öka. Utanför tillväxtcentrumen beviljas stöd endast på undantagsgrunder.

2.1.2 Investeringsunderstöd

Boende för grupper som behöver särskilt stöd främjas även genom investeringsunderstöd som beviljas av Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Bestämmelser om beviljande av understöd för byggande, ombyggnad och anskaffning av bostäder avsedda för grupper med särskilda behov finns 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 äldre med minnessjukdom, personer med funktionsnedsättning, bostadslösa, rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården samt ungdomar som behöver stöd för självständigt boende och studerande. Understöd kan endast beviljas för projekt för vilka ett lån har godkänts som räntestödslån enligt räntestödslagen.

Syftet med investeringsunderstöden är att öka utbudet på hyresbostäder med skäligen boendekostnader som lämpar sig för boendebreven hos personer tillhörande grupper med särskilda behov och att därigenom förbättra bostadsförhållandena för dessa. Med understöden kompenseras exempelvis för personer med funktionsnedsättning och för äldre 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 speciållösningar i fråga om utrymmen och utrustning i bostaden. Dessutom täcker understöden den självfinansieringsandel som annars förutsatts av projektgenomföraren vid ett bostadsprojekt. Vid produktionen av studentbostäder behövs understödet bland annat eftersom bostäderna i regel är små och byggnadskostnaderna därför är högre än genomsnittet och eftersom omsättningen av hyresgäster är betydligt större och slitaget snabbare än i andra hyresbostäder.

Understöden är indelade i fyra olika stödklasser: i den första stödklassen är understödets maximibelopp 15 procent, i den andra stödklassen 25 procent, i den tredje stödklassen 40 procent och i den fjärde stödklassen 50 procent av projektets godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader. Maximibeloppen är graderade utifrån varje målgrupps behov. De studerande hör till den första stödklassen. Understödet storlek bedöms alltid från fall till fall, och vid bedömningen beaktas omfattningen av och kostnaderna för det objekt som ska understödjas, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.

Investeringsunderstöd kan fås av kommuner och andra offentliga samfund samt samfund som har utsetts som allmännyttiga eller bolag i vilka ovan nämnda har bestämmande inflytande. Fastighetsaktiebolag som inte har utsetts som allmännyttiga och som kan få räntestödslån kan inte få investeringsunderstöd, vilket innebär att sådana inte har statligt stödda studentbostäder.

Förutsättningar för beviljande av understöd enligt 6 § i investeringsunderstödslagen är att bostadshuset och bostäderna lämpar sig för personer som hör till en grupp med särskilda behov, att personer som hör till en grupp med särskilda behov har ett långvarigt behov av bostad på orten, och att Centralen för statligt stött bostadsbyggande har hört den kommun där objektet är beläget och, om det är fråga om bostäder avsedda för sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet, det välfärdsområde där objektet är beläget. För att understöd ska beviljas förutsätts dessutom att Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner en projektplan som visar att projektet som helhet är motiverat i ekonomiskt och funktionellt hänseende.

En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad understöd har beviljats ska i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats användas som hyresbostad för den berörda gruppen med särskilda behov.

Innan investeringsunderstödslagen trädde i kraft stöddes produktionen av studentbostäder genom understöd för det egna kapitalet i bostäder för studerande under 1996–2005. Understöd för det egna kapitalet grundade sig på årliga beslut av statsrådet och på skrivningar i budgeten fram till stiftandet av lagen om vissa understöd som betalas ur Statens bostadsfond (657/2000), som ersattes med den nuvarande investeringsunderstödslagen år 2005.

Under den tid investeringsunderstödslagen har varit i kraft har understöd i praktiken beviljats årligen för produktion av studentbostäder. Maximibeloppet i den lägsta stödklassen har under lagens giltighetstid höjts från 5 procent först till 10 procent (2008) och sedan till nuvarande 15 procent (2019). På grund av en besparing i anslaget 2025 beviljas för närvarande inga investeringsunderstöd för produktion av studentbostäder, vilket innebär att räntestödslånets självfinansieringsandel inte kan täckas med understödet.

2.1.3 Regler om statligt stöd (SGEI)

Med tanke på EU:s regler om statligt stöd är räntestödslån och investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov sådana stöd som beviljas tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (på engelska services of general economic interest, nedan SGEI) och som avses i artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Stödet utgör en ersättning för den skyldighet att tillhandahålla offentliga tjänster som företaget uppfyller, det vill säga socialt bostadsutbud. Det sociala bostadsutbudet riktas till medborgare och samhällsgrupper som befinner sig i en svagare ställning än andra och som på grund av sin ringa betalningsförmåga inte kan skaffa en bostad på marknadsvillkor.

I kommissionens beslut (2012/21/EU) fastställs på vilka villkor statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster, som ges till vissa företag som har anförtrots att tillhandahålla SGEI-tjänster, är förenligt med den inre marknaden och undantaget från kravet på förhandsanmälan enligt artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Enligt kommissionens beslut ska tillhandahållandet av en SGEI-tjänst anförtros ett företag genom en eller flera officiella handlingar, som varje medlemsstat själv får fastställa formen för. Ersättningen får inte överstiga vad som krävs för att täcka nettokostnaden för att fullgöra skyldigheterna i samband med tillhandahållandet av allmännyttiga tjänster, inklusive en rimlig vinst. Medlemsstaterna ska se till att ersättningen uppfyller kraven i kommissionens beslut och i synnerhet att företaget inte mottar någon kompensation utöver ovan nämnda maximibelopp. Medlemsstaterna ska också utföra regelbundna kontroller och återkräva eventuell överkompensation.

SGEI-stöd omfattas enligt kommissionens beslut av ett förfarande för rapportering i efterhand så att de stöd som nyttjas i medlemsstaten rapporteras till kommissionen vartannat år i efterhand.

Enligt det som konstaterats ovan har statligt stöd för de studerandes boende ansetts vara en behövlig del av det sociala bostadsutbudet på grund av de studerandes normalt låga inkomster. Bestämmelserna om val av hyresgäster (se kapitel 2.3.1) säkerställer att de understödda bostäderna riktas till mindre bemedlade studerande med låga inkomster som har svårt att skaffa en bostad på marknadsvillkor. Vid godkännande av räntestödslån som är avsedda för produktion av studentbostäder iakttas bestämmelserna om godtagbara kostnader i räntestödslagen. Räntestödslån beviljas inte om inte Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner byggnadsplanerna och -kostnaderna eller ombyggnadsplanerna och -kostnaderna för objektet. Efter att stödet har beviljats iakttas vad som anges i räntestödslagen om tillsyn och inställande av betalning av stödet.

Kommissionen har i oktober 2025 begärt yttranden om ändring av beslutet om SGEI-tjänster. I utkastet definieras det sociala bostadsutbudet noggrannare än i nuläget. Det föreslås också att möjligheten att stödja boende till rimligt pris fogas till beslutets tillämpningsområde. Principerna gällande beloppet av statligt stöd förblir i stort sett oförändrade.

2.2 Beståndet av studentbostäder samt beviljade stöd

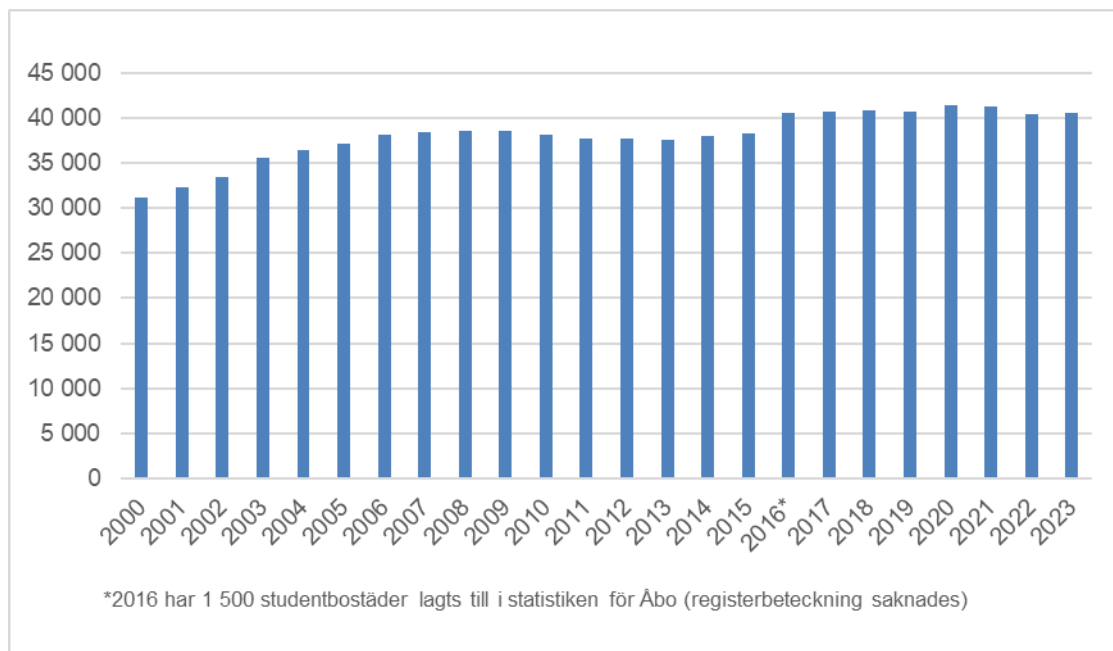
Samfund som låter bygga och äger studentbostäder är i huvudsak antingen stiftelser som grundats uttryckligen för studentboende eller allmännyttiga bolag som ägs av kommunerna och som även låter bygga andra hyresbostäder med statligt stöd. Dessutom bedriver vissa studentkårer och nationer enligt universitetslagen (558/2009) byggande och uthyrning av studentbostäder. Ett samfund som låter bygga studentbostäder betjänar vanligtvis studerande vid läroanstalter på en viss ort eller endast studerande vid en viss läroanstalt. Nationernas bostäder är avsedda för nationens medlemmar.

Enligt en uppskattning som baserar sig på Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry:s statistikinsamling har studentbostadssamfunden sammanlagt cirka 74 000 bostadsplatser för uthyrning. År 2024 var cirka 23 procent av bostadsplatserna cellbostäder och cirka 32 procent enrummare. Ännu år 2016 var andelarna omvända, det vill säga då var cirka 32 procent av bostadsplatserna cellbostäder och cirka 24 procent enrummare. Andelarna är riktgivande, eftersom bostadssamfunden har olika grunder för beräkningen av bostadsplatser. Dessutom finns det internatplatser vid yrkesläroanstalter. Enligt en utredning från 2018 uppgick antalet internatplatser till cirka 5 600.

Enligt SOA ry:s utredning var den genomsnittliga användningsgraden för studentbostäderna 97,4 procent under hela 2024. Det är fråga om ett medelvärde viktat med antalet bostadsplatser, vilket bäst beskriver användningsgraden i tillväxtcentrum där det också finns flest studentbostadsplatser. På några mindre orter är användningsgraden under 90 procent. Användningsgraden för studentbostäder är som högst på hösten och sjunker något på våren och sommaren. Enligt SOA ry:s statistik har användningsgraden stigit årligen sedan 2020.²

² STT Info: Opiskelija-asuntojen käyttöasteet kipurivat jälleen uuteen ennätykseen – opiskelija-asuntoilanteesta ennustetaan tiukkaa. Finns på: <https://www.stinfo.fi/tiedote/71221440/opiskelija-asuntojen-kayttoasteet-kipurivat-jalleen-uuteen-ennatykseen-opiskelija-asuntoilanteesta-ennustetaan-tiukkaa?publisherId=40159750&lang=fi> (på finska, hämtad 4.6.2025).

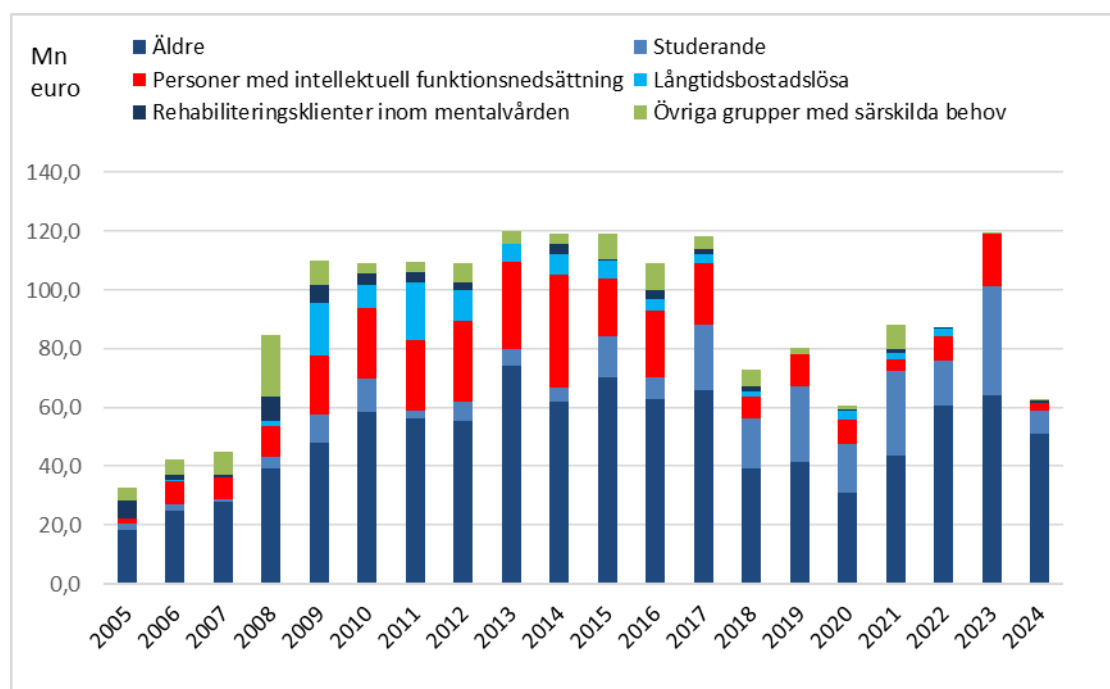
I slutet av 2023 fanns det sammanlagt cirka 40 500 studentbostäder som omfattades av användnings- och överlåtelsebegränsningar till följd av statligt stöd som beviljats för nyproduktion eller ombyggnad. Sedan år 2000 har antalet statligt stödda studentbostäder ökat med cirka en fjärdedel. Den genomsnittliga åldern är dock 33 år, vilket innebär att många bostäder snart behöver totalrenoveras. Av alla statligt stödda hyresbostäder är för närvarande cirka 10 procent studentbostäder. Av de statligt stödda studentbostäderna finns 28 procent i huvudstadsregionen. Bostäderna är koncentrerade till universitetsstäderna.



Figur 1. Utvecklingen av antalet statligt stödda studentbostäder 2000–2023. Källa: Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Av investeringsunderstöden för grupper med särskilda behov har 13 procent hänfört sig till studentbostäder under giltighetstiden för den nuvarande investeringsunderstödslagen sedan 2005. Antalet studentbostäder som beviljats understöd har varit 27 000, vilket är 41 procent av de bostäder för grupper med särskilda behov som beviljats investeringsunderstöd. Produktionskostnaderna för studentbostäder är relativt små jämfört med till exempel produktionskostnaderna för bostäder för äldre eller personer med funktionsnedsättning, vilket förklarar den stora andelen studentbostäder. Investeringsunderstödet uppgick till i genomsnitt 8 937 euro per studentbostad, medan understöden för andra grupper med särskilda behov var flera tiotusentals euro per bostad. Enligt en utredning om boendestrukturen som grundar sig på statistiken för 2022 utgjorde studerande 22 procent av de som bodde i statligt stödda bostäder avsedda för grupper med särskilda behov.

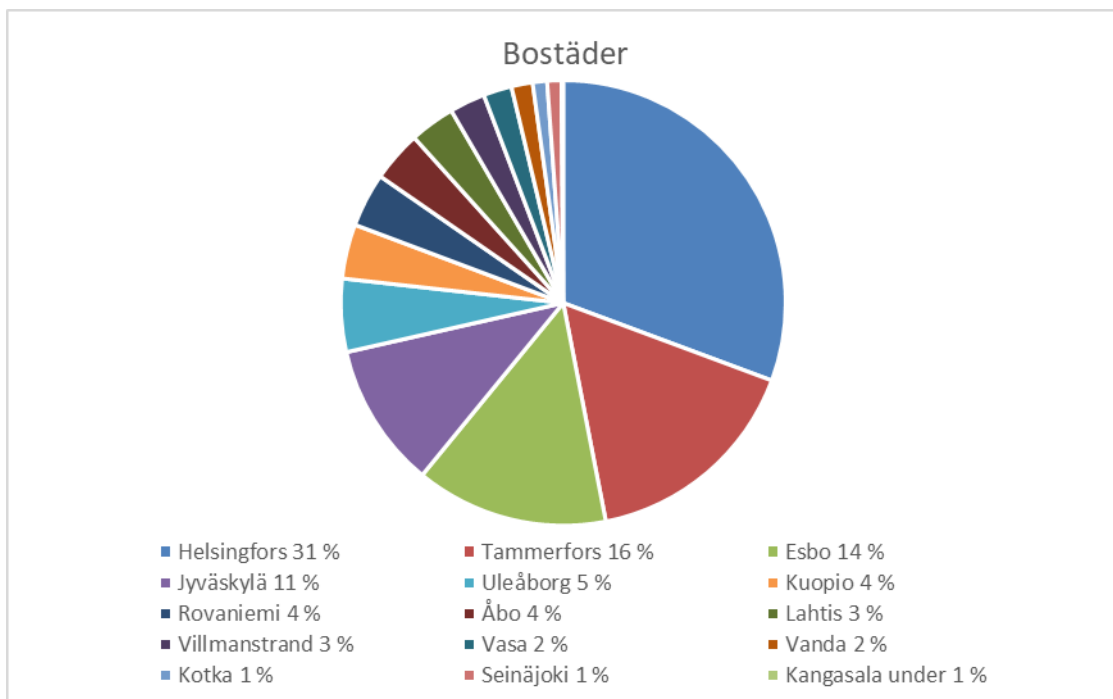
De investeringsunderstöd som beviljats för studentbostäder under de senaste åren 2020–2024 har varierat mellan 7,7 och 37 miljoner euro, och i genomsnitt har 21 miljoner euro beviljats i understöd per år. Understödsbeloppet för nybyggnadsprojekt var i regel 15 procent av de godkända kostnaderna, medan ombyggnadsprojekt har kunnat innehålla en självfinansieringsandel som täckts med avsättningar. De sista beviljade understöden för 2024 var dock nominella (cirka 0,5 procent av de godkända kostnaderna för nybyggnadsprojekt och 15 000 euro för ombyggnadsprojekt).



Figur 2. Fördelning av investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov 2005–2024. Källa: Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Under 2020–2024 uppgick beloppet av de räntestödslån som godkändes för studentbostadsprojekt till i genomsnitt 140 miljoner euro. Det minsta lånebeloppet som godkändes årligen var 39 miljoner euro och det största var 246 miljoner euro. Andelen lån som godkändes för studentbostadsprojekt av alla räntestödslån var i genomsnitt 8,2 procent.

Under de senaste åren har det statliga stödet för studentbostäder till 95 procent riktats till universitetsstäder. Nästan hälften av de understödda bostäderna finns i huvudstadsregionen. Av de studentbostadsprojekt som fick understöd under 2020–2024 var cirka 60 procent nyproduktion och 40 procent ombyggnad. Båda projektyperna var ganska jämnt fördelade mellan olika orter, men i norra Finland lades en något större vikt på ombyggnadsprojekt.



Figur 3. Regional fördelning av studentbostäder som fått statligt stöd under 2020–2024. Källa: Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

2.3 Hyresavtal och hyror för studentbostäder

2.3.1 Val av hyresgäster

I fråga om statligt stödda studentbostäder iaktas grunderna för val av hyresgäster, som är hushållets bostadsbehov, inkomster och förmögenhet. Vid valet av hyresgäster ska företrädare ges bostadslösa och andra hushåll som har det mest brådskande behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna. Bestämmelser om val av hyresgäster finns i räntestödslagen och statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008). Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster till de hyresbostäder som finns i kommunen följs. Den allmänna styrningen av valet av hyresgäster ankommer på Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Dessutom ställer hyresvärdarna upp ansökningsvillkor för grupper med särskilda behov, som till exempel heltidsstudier på ansökningsorten, studier som leder till examen och studier som berättigar till studiestöd. Vissa bostadsobjekt kan i första hand reserveras för studerande vid en viss läroanstalt eller en viss studielinje, vilket kan grunda sig på läget, bostädernas utrustning eller avtal med studentföreningar eller andra aktörer.

Dessutom kan en kvot av bostäder reserveras för internationella studerande. Av respondenterna i miljöministeriets enkät till samfund som äger studentbostäder i maj 2025 hade 6/13 ett kvotavtal med en läroanstalt. Kvoterna används främst för utbytesstuderande. En större del av de internationella studerandena är dock examensstuderande. Enligt enkätsvaren varierade andelen utbytesstuderande av hyresgästerna i studentbostäderna i slutet av 2024 från några procent till 13 procent och andelen internationella examensstuderande från 13 procent till cirka 40 procent. På många orter uppskattas antalet internationella studerande öka under de närmaste åren.

Under läroanstalternas lov kan studentbostäder enligt en anvisning från Centralen för statligt stött bostadsbyggande användas för inkvartering av hotelltyp utan den ändring av användningsändamålet som vanligen krävs, om statligt stödda hyresbostäder används för annat än boende under den tid begränsningarna är i kraft.³

Efter valet av hyresgäst ingås ett hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Hyresavtal som gäller tills vidare har i allmänhet ett villkor om att bostadsrätten upphör när studierna avslutas och att hyresvärden då har rätt att säga upp hyresavtalet.

2.3.2 Självkostnadshyra

I fråga om statligt stödda studentbostäder iaktas självkostnadsprincipen enligt räntestödslagen. Enligt den får hos hyresgästerna tas ut högst ett hyresbelopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat de utgifter som orsakas av lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder, ränta på självfinansieringsandelen, underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt av

³ Centralen för statligt stött bostadsbyggande: Användning av bostäder för annat syfte än boende. Finns på: <https://ohjeet.varke.fi/sv/asukasvalinta/v4/anvandning-av-bostader-for-annat-syfte-an-boende> (hämtad 9.6.2025).

bostäder, en skälig avsättning för ombyggnad samt uthyrning och förvaltning av bostäder. I studentbostäder ingår till exempel vatten och el ofta i hyran.

Hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och för vilka långfristigt räntestöd och aravalån har beviljats kan utjämnas. Syftet med är att säkerställa en jämn hyresutveckling och det, att hyrorna så väl som möjligt motsvarar bostädernas bruksvärde och att de står i rättvis proportion till varandra. Hyrorna får dock inte utjämnas mellan hyresbostäder för grupper med särskilda behov som avses i investeringsunderstödslagen och andra hyresbostäder. Dessutom ska hyrorna för bostäder i objekt som fått investeringsunderstöd utjämnas enligt den högsta understödsprocenten, dvs. enligt understödsklass. Av särskilda skäl får Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelser från ovan nämnda begränsningar. Enligt centralens tillämpningspraxis kan hyrorna för studentbostäder som tillhör en och samma ägare utjämnas sinsemellan utan ansökan om undantagstillstånd, om det för produktionen av studentbostäderna har beviljats investeringsunderstöd enligt gällande lag eller tidigare understöd för det egna kapitalet.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. Till centralens uppgifter hör också allmän handledning i frågor som gäller självkostnadshyra.

Enligt svaren på miljöministeriets enkät varierade den genomsnittliga kvadratmeterhyran för studentbostäder 2024 från 10,6 euro till cirka 16 euro. De dyraste kvadratmeterhyrorna fanns i huvudstadsregionen och Jyväskylä och de förmånligaste i Uleåborg. De som svarade på enkäten hade verksamhet i 15 olika städer.

I juli 2025 varierade hyran för en studentbostad med ett rum i de 11 största städerna från 150 euro till 813 euro. Hyran för en cellbostad varierade från 196 euro till 560 euro. Egenskaperna hos en enrummare och en cellbostad kan delvis påminna om varandra, så att det till exempel i vissa städer inte finns något eget kök i de billigaste enrummarna.⁴

2.3.3 Studiestöd och bostadsbidrag

Utkomsten för heltidsstuderande består i huvudsak av studiestöd, bostadsbidrag samt den studerandes egna inkomster.

Bestämmelser om studiestöd finns i lagen om studiestöd (65/1994). Studiestöd kan beviljas finska medborgare, arbetstagare från ett EU- eller EES-land och deras familjemedlemmar samt andra än finska medborgare, om de har bott i Finland i minst två år i något annat syfte än studier och boendet kan anses vara permanent. Andra än finska medborgare som kommer till Finland för att studera omfattas således i regel inte av lagen om studiestöd, utan de får studiesociala förmåner från sitt hemland eller sköter själva sin utkomst.

Från och med den 1 januari 2024 är studiepenningens bruttobelopp för en myndig studerande som bor självständigt 279,38 euro i månaden. Dessutom kan en studerande som är vårdnadshavare för ett barn under 18 år få studiepenningens försörjarförhöjning.

Yle.fi: Opiskelija-kämpä haussa? Tällä hinnalla sen saa 11 suurimmassa opiskelija-kaupungissa. Finns på: <https://yle.fi/a/74-20170892> (på finska, hämtad 29.7.2025).

Studiepenningens grundbelopp för en person under 18 år som bor självständigt är 113,57 euro i månaden. Inga indexhöjningar görs i studiepenningens belopp under 2024–2027.

I studiestödet ingår också statsgaranti för studielån. Från och med den 1 augusti 2024 är studielånets belopp 850 euro per månad för en myndig studerande som studerar i hemlandet samt för en högskolestuderande och 400 euro per månad för en person under 18 år som studerar vid en annan skola än en högskola.

Bostadsbidraget för studerande bosatta i Finland grundade sig fram till slutet av juli 2025 på lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014). Efter det har de övergått till att omfattas av studiestödets bostadstillägg enligt lagen om studiestöd. Detta innebär att det stödsystem som gällde före 2017 återinfördes, eftersom studerandena då övergick från att omfattas av studiestödets bostadstillägg till att omfattas av det allmänna bostadsbidraget. På studerande som bor i samma bostad som sitt eget eller sin partners barn tillämpas dock även i fortsättningen lagen om allmänt bostadsbidrag.

Studiestödets bostadstillägg är högst 80 procent av månadshyran. När bostadstillägg beviljas beaktas boendeutgifterna högst enligt den kommunvisa gränsen. Maximigränsen för boendeutgifter som ska beaktas i Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda är 370 euro (bostadstillägg högst 296 euro). I Borgå, Hyvinge, Joensuu, Jyväskylä, Kervo, Kuopio, Kyrkslätt, Lahtis, Lojo, Nokia, Nurmijärvi, Reso, Riihimäki, Rovaniemi, Seinäjoki, Sibbo, Sjundeå, Tammerfors, Tavastehus, Träskända, Tusby, Uleåborg, Vichtis och Åbo är maximigränsen för de boendeutgifter som ska beaktas 310 euro (bostadstillägg högst 248 euro) och i resten av Finland 270 euro (bostadstillägg högst 216 euro). En studerandes andel av boendeutgifterna fås genom att boendeutgifterna för hela bostaden divideras med antalet boende, om inte någon annan fördelningsgrund godkänns av särskilda skäl. (Lag om ändring av lagen om studiestöd 835/2024.) Maximigränserna för boendeutgifterna är inte indexbundna, vilket innebär att en höjning av dem framöver förutsätter att lagen ändras.

Jämfört med det allmänna bostadsbidraget för hushåll är studiestödets bostadstillägg ett individuellt, mer schablonmässigt stöd, som möjliggör högre inkomster utan att detta påverkar stödbeloppet. Nivån är dock lägre än för allmänt bostadsbidrag. I förarbetena till lagändringen uppskattades att om boendeutgifterna för de (208 500) studerande som övergår till bostadstillägget kvarstår på tidigare nivå, minskar stödet för boendet för ca 156 000 studerande. Minskningen av stödet för boendet är minst 300 euro per år för 70 procent av dem som får bostadstillägg och 700 euro per år för 50 procent av dem som får bostadstillägg. Stödet förblir oförändrat eller ökar för en knapp fjärdedel av dem som får bostadstillägg. Övergången till bostadstillägg gagnar par som bor tillsammans och studerande som bor i en delad bostad, dvs. bor i s.k. kompisbostad. (RP 160/2024 rd).

En studerande som får studiestöd kan under ett kalenderår dessutom ha andra skattepliktiga inkomster till ett belopp som kallas fribelopp. År 2025 kan en studerande ha ett fribelopp på 1 118 euro för varje stödmånad samt 3 355 euro för varje månad utan stöd. Beloppen är desamma även 2026. Fribeloppet kan intjänas när som helst under kalenderåret. Om gränsen för fribeloppet överskrids ska den studerande annullera studiestödet eller betala tillbaka en behövlig mängd av det studiestöd som redan beviljats. Enligt Statistikcentralens sysselsättningsstatistik för 2023 var det relativa sysselsättningstalet för heltidsstuderande 54,4 procent.⁵

⁵ Statistikcentralen: Det relativa sysselsättningstalet för studerande minskade något år 2023. Finns på: <https://stat.fi/sv/publikation/cm17r3wnhas0v07vxjzpkpggb> (hämtad 9.6.2025).

Enligt FPA:s statistik över studieförmåner fick sammanlagt 289 234 studerande studiestöd läsåret 2023–2024. Cirka en tredjedel av dem studerade vid ett universitet, en tredjedel vid en yrkeshögskola och en tredjedel vid en yrkesläroanstalt, ett gymnasium eller en utländsk läroanstalt.

Enligt FPA:s statistik över bostadsbidrag fick 142 079 studerande allmänt bostadsbidrag 2024. Studerandenas andel av alla mottagare av allmänt bostadsbidrag var 37,2 procent i slutet av året. För ensamboende finns det också statistikuppgifter om hur stor andel som bodde i en statligt stödd bostad: andelen var 21 procent i slutet av 2024. I fortsättningen beräknas cirka 224 500 personer få studiestödets bostadstillägg. De nuvarande studentbostadsplatserna (uppskattningsvis 74 000) uppskattas täcka en tredjedel av dem.

2.4 Behov av produktion av studentbostäder

I en utredning som Statens ekonomiska forskningscentral färdigställde 2024 granskades konsekvenserna av bostadsbidragsreformen 2017 för studerandenas boende och studier. Utredningens målgrupp var 18–29-åriga högskolestuderande på heltid. Enligt utredningen bodde cirka 20 procent av de studerande 2022 i en statligt stödd bostad, dvs. en studentbostad eller en vanlig statligt stödd hyresbostad. Tio år tidigare var andelen 30 procent. Det har blivit vanligare att bo i fritt finansierade hyresbostäder och boende i statligt stödda hyresbostäder har minskat även bland resten av befolkningen. Det har också blivit vanligare att bo ensam både bland studerandena och bland hela befolkningen. Mellan 2012 och 2022 ökade ensamboendet bland studerande från cirka 40 procent till cirka 60 procent. Samtidigt minskade antalet studerande som bodde tillsammans med sin partner från knappt 40 procent till knappt 30 procent och antalet studerande som bodde med någon annan än en partner från drygt 20 procent till 10 procent. Den kraftigaste ökningen av ensamboende inträffade efter 2016. Dessa utvecklingsförlopp har kunnat påverkas av bland annat minskade parförhållanden, ett ökat utbud av fritt finansierade hyresbostäder och en förbättring av det ekonomiska läget och sysselsättningsläget. I synnerhet i huvudstadsregionen, där ensamboende ökade ännu kraftigare än i resten av landet, uppskattas också bostadsbidragsreformen 2017 vara en orsak.⁶ Dessutom har det statligt stödda bostadsbeståndet minskat under de senaste 20 åren, eftersom fler bostäder har befriats från begränsningarna än vad nya bostäder har färdigställts⁷.

De senaste enkäterna visar liknande resultat. Av dem som svarade på studerandebarmetern 2022 bodde 23 procent i en studentbostad och 5 procent i en cellbostad eller kompisbostad. Av respondenterna ansåg 5 procent också att en delad bostad är drömbostaden, medan största delen önskade en enrummare eller tvårummare. I en undersökning om val av hyresgäster som färdigställles 2025 uppgav däremot 10 procent av respondenterna att de söker ett rum i en delad bostad. Enligt studerandebarmetern var de mest intressanta gemensamma utrymmena gym och bastu, något som cirka hälften skulle vara beredda att använda även om de höjde boendekostnaderna. Cirka en femtedel av respondenterna var intresserade av ett studie- och arbetsutrymme samt ett välutrustat kök. Av respondenterna var 23 procent av samma åsikt och 34 procent av annan åsikt angående påståendet att det är lätt att få en studentbostad. I en

⁶ Kylliäinen m.fl. 2024: Vuoden 2017 asumistukiudistuksen vaikutukset opiskelijoiden asumiseen ja opintoihin. VATT Tutkimukset 194. Finns på: <https://vatt.fi/julkaisu?pubid=URN%3AISBN%3A978-952-274-297-1> (på finska, hämtad 4.6.2025).

⁷ Ahola 2025: Alueiden eriytymisen vaikutus vuokra-asuntomarkkinoihin. I publikationen Den regionala differentieringen på riksomfattande nivå. Artikelsamling om nuläget och framtiden. Miljöministeriets publikationer 2025:24. Finns på: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/166431> (på finska, hämtad 12.10.2025).

undersökning som blev klar 2025 var till och med nästan hälften av annan åsikt angående detta påstående.⁸

År 2018 utreddes behovet av produktion av studentbostäder ur ett tioårsperspektiv.⁹ I utredningen granskades både högskolestuderande och yrkesstuderande, och den omfattade huvudstadsregionen och 17 betydande studiestäder. I dessa städer varierade andelen studerande som bodde i studentbostadssamfundets bostäder i området från drygt 10 procent till nästan 40 procent. I utredningen konstaterades det att efterfrågan på studentbostäder gällde enrummare och fokuserades till områdena i närheten av läroanstalterna eller centrumområdena. Cellbostäder längre bort från läroanstalterna var underutnyttjade. Att studerandena övergick till att omfattas av det allmänna bostadsbidraget kan ha påskyndat utvecklingen, men det handlar om en mer långvarig trend. Vid tidpunkten för utredningen fokuserade planerna i de flesta studiestäder på att öka andelen enrummare och ersätta svåruthyrda objekt. En nettoökning av studentbostäder planerades i en del universitetsstäder. I utredningen bedömdes då att det i huvudstadsregionen och eventuellt i Jyväskylä finns ett behov av att ytterligare öka nettoökningen i förhållande till planerna.

I utredningen beaktades också internatplatser vid yrkesläroanstalter. Antalet internatplatser motsvarade till stor del behovet, men 29 procent av respondenterna planerade också att minska antalet platser. Nästan alla aktörer ansåg att det är viktigt att erbjuda internatplatser till studerande. Den ökade betydelsen av inläring i arbetet ansågs också öka behovet av tillfälligt boende på en annan ort än där läroanstalten är belägen.

I den enkät som miljöministeriet genomförde i maj 2025 ombads studentbostadssamfunden att bedöma behovet av produktion av studentbostäder på sin verksamhetsort under de följande 5–10 åren. I praktiken bedömer alla respondenter nu att nettoantalet studentbostäder borde ökas. Orsaken till detta är särskilt det ökade antalet studerande, den ökade användningsgraden för bostäderna samt läroanstalternas mål att ytterligare öka antalet studerande som tas emot. Till en del beror målen om en ökning på internationella studerande.

Under det senaste decenniet har antalet nya studerande vid både yrkeshögskolor och universitet ökat med cirka en tredjedel (Utbildningsförvaltningens statistiktjänst Vipunen). Enligt enkätsvaren märks detta regionalt, till exempel genom att antalet studerande i kommunerna i huvudstadsregionen har ökat med över 11 000 personer under det senaste decenniet. Även i Åbo har antalet studerande ökat med 23 procent under det senaste decenniet. Utvecklingen bedöms fortsätta. Även i medelstora städer eftersträvar till exempel Vasa universitet en ökning av antalet studerande med 2 500 fram till 2030 och i Björneborg är Satakunta yrkeshögskolas mål att öka antalet internationella studerande med 30 procent, dvs. med cirka 200 personer. Det allmänna målet att höja andelen högskoleutbildade unga vuxna framgår genomgående av målen för antalet examina senast 2035 i de resultatavtal som högskolorna ingått med undervisnings- och kulturministeriet.

⁸ SOA ry: Opiskelijabarometrin asumisen raportti. Finns på: <https://www.soa.fi/tutkimukset-ja-raportit/opiskelijabarometrin-asumisen-raportti.html> (på finska, hämtad 4.6.2025); Lehtoruusu 2025: Toista astetta päättävien nuorten asunnonvalinnan strategiat. Finns på: https://www.soa.fi/media/tutkimukset/toista-astetta-paattavien-nuorten-asunnonvalinnan-strategiat_web_single.pdf (på finska, hämtad 18.6.2025).

⁹ Kortelainen m.fl. 2018: Bostäder åt studerande? Redogörelse för studentboendets nuläge och produktionsbehovet av studentbostäder. Miljöministeriets rapporter 20/2018. Finns på: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161020> (på finska, hämtad 4.6.2025).

Utifrån enkätsvaren och responsen från remissbehandlingen identifieras ett behov av att öka antalet studentbostäder i huvudstadsregionen, Tammerfors, Åbo, Uleåborg, Kuopio, Björneborg, Seinäjoki, Jyväskylä, Villmanstrand, Rovaniemi och Vasa. Till exempel skulle det enligt ett enkätsvar behövas sammanlagt 8 000 bostäder i kommunerna i huvudstadsregionen under de kommande 10 åren. Det uppskattas att det behövs ytterligare 1 250 bostäder i Tammerfors och 1 000 bostäder i Jyväskylä under de kommande 10 åren. I Villmanstrand är målet en ökning med 600 bostäder, men enligt uppskattning räcker det inte nödvändigtvis, och enligt uppgift kommer inte en enda cellbostad att tas bort på grund av behoven bland internationella studerande. I Rovaniemi har den ökade turismen orsakat bostadsbrist och höjda hyror för bostäder på den fria marknaden, samtidigt som antalet studerande vid Lapplands universitet och Lapplands yrkeshögskola ökar. I största delen av svaren framkommer också behovet av kontinuerlig ombyggnad. Det är inte ekonomiskt förnuftigt att renovera en del av de äldre objekten, utan man måste avstå från dem, vilket påverkar behovet av nybyggnad. Samfunden i ovan nämnda städer planerar nybyggnadsprojekt och/eller ombyggnadsprojekt under de tre kommande åren. Innan investeringsunderstöden upphörde hade cirka femton ansökningar om räntestödslån för studentbostäder anhängiggjorts. Fram till oktober 2025 hade endast en ansökan om ombyggnadslån anhängiggjorts, det vill säga aktörerna väntar på en ny stödlösning.

Enligt enkätsvaren kommer produktionen av studentbostäder inte heller framöver att inriktas på traditionella cellbostäder, även om de fortfarande finns tillgängliga och åtminstone internationella studerande är intresserade av dem. Användningsgraden för cellbostäder är lägre än för andra bostäder, byggpriset ligger nära nivån för enrummare och underhållet är dyrare än för enrummare. Det anses dock behövligt att utveckla kollektivt boende som motsvarar de studerandes behov. För studerande är det viktigt med ett eget toalett- och duschutrymme samt enligt en del respondenter också ett eget kök. Det anses viktigt att bygga andra gemensamma utrymmen med statligt stöd, till exempel vistelse- och klubbrum samt motions- och studielokaler.

Enligt förarbetena till bostadsbidragsreformen för studerande kommer största delen av de som får studiestöd att behöva en förmånligare bostad, på grund av villkoren för bostadstillägget. Om den studerande har behov av att hålla kvar utgifterna på nuvarande nivå, innebär det minskade stödet till exempel att löneinkomsterna för en ensamboende studerande i normalfall bör öka med cirka 800 euro per år. (RP 160/2024 rd). Bostadsbidragsreformen kan antas öka efterfrågan på boendeformer till rimligt pris, till exempel statligt stödda studentbostäder och kompisboende.

Dessutom kan det faktum att avgångsbetyget från andra stadiet blir viktigare vid antagningen av studerande till högskolorna tidigarelägga studiestarten. För de yngsta studerandena i åldern 18–21 år kan studentbostadens betydelse som stöd för en lyckad inledning på studierna vara större än för lite äldre studerande.

2.5 Riskhantering vid beviljande av statligt stöd

Den primära tanken med räntestödet och tillhörande statsborgen är att staten ska ta en del av de risker som genomförandet av projekt medför för att produktionen av bostäder för personer med låga inkomster och grupper med särskilda behov ska kunna främjas. Räntestödslagstiftningen, den av statsrådet fastställda dispositionsplanen för fullmakterna att godkänna lån samt tillämpningspraxisen vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande bildar en helhet genom vilken statens risktagning hanteras. Enligt lagen om Centralen för statligt stött bostadsbyggande (1001/2024) hör det till centralens uppgifter att ha hand om statens riskhantering i anslutning till bostads- och lånebeståndet i samarbete med Statskontoret.

Räntestödslån har i regel en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån. Statens borgensansvar är således begränsat till den del av de utestående amorteringar och räntor på lånet som inte täcks av medlen från försäljningen av säkerheterna för lånet. I synnerhet i nya bostadsobjekt och bostadsobjekt med bra läge räcker fastighetens värde sannolikt för att täcka hela det återstående lånekapitalet, och då realiserar statens borgensansvar inte ens vid en eventuell konkurs. I fråga om äldre objekt och objekt i avlägsna glesbygdsområden är fastighetens värde som säkerhet inte alltid tillräckligt, vilket innebär att staten kan hamna att betala borgensersättningar. Om låntagaren råkar i ekonomiska svårigheter under byggtiden, kan detta också leda till att statens borgensansvar realiserar.

Dessutom täcker räntestödslånet en större del av de totala kostnaderna för det finansierade projektet än normal kreditgivning inom bostadsproduktion. Det egna kapitalet som behövs är litet, vilket innebär att en minskning av säkerhetens värde snabbt leder till att säkerheten inte längre täcker hela lånefordran. Denna finansiärbetonade riskfördelning är en del av det statliga stödet. Låne- och borgensrisken ökar också på grund av lånens långa maturitet samt av att kapitalets amorteringar är koncentrerade till slutet av låneperioden. Dessa faktorer bidrar till att öka kreditförlusten om gäldenären blir insolvent, särskilt om säkerhetsobjektets värde inte har upprätthållits eller om det har sjunkit av regionala skäl.

En projektspecifik bedömning av förutsättningarna för beviljande av räntestödslån som grundar sig på räntestödslagen och räntestödsförordningen (se kapitel 2.1.1) är central med tanke på riskhanteringen.

I Statskontorets riskklassificeringsmodell för kommunerna beaktas ortens befolkningsprognos, arbetslöshetsgrad, i vilken grad hyreshussamfundens bostäder står tomma samt betalningsdröjsmål. År 2024 var största delen (86 procent) av alla borgensförbindelser för samfundslån koncentrerade till kommuner där risken är obetydlig eller liten (riskklasserna A och B). Produktionen av studentbostäder har under 2020–2024 stötts till 95 procent i kommuner där risken är obetydlig eller liten och cirka hälften av bostäderna i huvudstadsregionen. Behovet av studentbostäder är dock bundet till läroanstalternas placering, vilket också påverkar allokeringen av stödet.

Dessutom bedömer Centralen för statligt stött bostadsbyggande förutsättningarna ur ett ekonomiskt perspektiv och med tanke på det långvariga behovet av de bostäder som produceras samt med beaktande av bostädernas läge på kommunnivå och i samhällsstrukturen, trafikförbindelserna och tillgången till tjänster samt byggplatsens lämplighet, planläggning och bostädernas antal, storlek och övriga ändamålsenlighet. I bedömningen beaktas användningsgraden för det befintliga bostadsbeståndet i kommunen och dess lämplighet för målgruppen. Kommunens utlåtande stöder bedömningen. På basis av projektkostnaderna och utjämningsmöjligheterna bedöms skäligheten hos den förväntade initialhyran i förhållande till den regionala hyresstatistiken och målgruppens betalningsförmåga och dessutom fästs vikt vid att hyran ska förbli skälig också senare under begränsningstiden. Som stöd för de sökande har Centralen för statligt stött bostadsbyggande en guide för byggherrar och planerare¹⁰ samt erbjuder handledning och rådgivning.

¹⁰ Centralen för statligt stött bostadsbyggande: Planering och byggande av statligt stödda bostäder, finns på <https://www.varke.fi/sv/samfund-och-bolag/planering-och-byggande-av-statligt-stodda-bostader> (hämtad 3.6.2025).

Även om låntagarna är kommunala hyreshusbolag och samfund som har utsetts som allmännyttiga och vars verksamhet begränsas till kärnverksamheter med låg risk vilket främjar hanteringen av statens kreditrisk, bedöms samfundets kreditvärdighet och förutsättningarna för återbetalning av lånet i samband med nya projekt med hjälp av bokslutsuppgifter för hela lånetiden och andra myndigheters registeruppgifter. Dessutom bedöms låntagarsamfundens soliditet utifrån de uppgifter om användningsgrad och ekonomiska uppgifter som samlas in årligen. Utifrån dessa beräknas nyckeltal som beskriver den ekonomiska situationen och användningsgraden.

Om kriterierna för låntagarens kreditvärdighet och projektkriterierna uppfylls fattas villkorligt förbehållsbeslut. Därefter konkurransutsätter den sökande entreprenaden och ansöker om ett delbeslut som kan beviljas efter att Centralen för statligt stött bostadsbyggande har godkänt de närmare planerna och kostnaderna för projektet. Det slutliga beslutet om beviljande av räntestöd fattas när sökanden har en låneförbindelse från ett kreditinstitut. När projektet har slutförts ska låntagaren ansöka om godkännande av de faktiska kostnaderna och den slutliga finansieringen, dvs. ett justeringsbeslut, hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Enligt förslaget ska det författningstekniskt korrigeras att bestämmelserna om förutsättningarna för räntestödslån är splittrade på olika författningsnivåer (se kapitel 2.1.1) och att de inte framkommer tillräckligt tydligt och konsekvent i räntestödslagen. Detta innebär i nuläget att myndighetsanvisningarnas roll framhävs i processen. Enligt förslaget ska den bedömning av sökandens ekonomiska ställning och betalningsförmåga som är nära förknippad med förutsättningarna inkluderas i bestämmelserna på lagnivå och bemyndigandet att utfärda förordning ska ses över så att det motsvarar de preciserande bestämmelserna i statsrådets förordning.

Under hela den tid som låntagarsamfundet har statligt stött bostadsegendom som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar och samfundet fortfarande är utsett som allmännyttigt ska det följa bestämmelserna om allmännyttighet i räntestödslagen. Aktier eller andelar i ett allmännyttigt samfund får inte vara föremål för offentlig handel och samfundet får inte till sina ägare betala annat än en i lagen närmare reglerad skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet. Samfundet får inte ta andra risker än sådana som hänför sig till det sociala bostadsutbudet och får inte bevilja lån eller ställa säkerhet utom när det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma allmännyttiga koncern tar. Samfundet får inte heller skapa en sådan struktur att samfundets ansvar för hyreshus i ekonomiska svårigheter äventyras. Alla låntagarsamfund som har utsetts som allmännyttiga är årligen skyldiga att lämna in årliga bokslutshandlingar samt andra behövliga uppgifter om samfundets ekonomiska situation och riskfaktorer till Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Utifrån de uppgifter som samlas in följer centralen upp låntagarsamfundens soliditet samt att samfunden och deras dottersamfund agerar i enlighet med de lagstadgade förutsättningarna för allmännyttighet. Dessutom gör Centralen för statligt stött bostadsbyggande inspektionsbesök för att sätta sig in i samfundens förvaltnings- och bokföringsmaterial samt verksamhet.

Kreditförlustrisken till följd av insolvens kan hanteras med hjälp av saneringsåtgärder som anges i speciallagstiftningen. Statskontoret kan bevilja saneringsunderstöd till hyreshussamfund i ekonomiska svårigheter som har ett gällande räntestödslån, konverterat lån eller aravalån med statsborgen. Användningen av andra metoder, såsom ändringar av lånevillkoren eller ackord, begränsas av att staten i stället för aravalån som staten själv beviljar numera i huvudsak stöder bostadsproduktionen genom att gå i borgen för räntestödslån. Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan till exempel på grund av att bostäder är underutnyttjade och de ekonomiska förluster som detta medför befria bostäder från begränsningar och av särskilda skäl dessutom bevilja rivningstillstånd. Andelen av räntestödslånet för den bostad eller det hus som

befrias från begränsningarna ska i regel återbetalas eller också ska lånebeviljaren befria staten från borgensansvaret till denna del.

Statskontoret kan ställa in betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren handlar i strid med villkoren för räntestödet, till exempel använder lånemedel för något annat ändamål än det som avses i räntestödslagen eller använder hyresbostaden i strid med användningsändamålet enligt räntestödslagen eller i strid med bestämmelserna om val av hyresgäster. Även överlåtelse av en räntestödshyresbostad till någon annan än en ägare som avses i lagen, rivning utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut eller återkallande av utseendet av låntagarsamfundet som allmännyttigt kan leda till att räntestödet upphör.

Under senare år har det kommit få betalningskrav i anslutning till statsborgen för räntestödslån i förhållande till lånebeståndet. Åren 2020–2024 betalades i genomsnitt 2,9 miljoner euro i borgensersättningar, men variationen är stor. Beloppet av de borgensersättningar som ska betalas i framtiden påverkas i hög grad av hur det allmänna ekonomiska läget och räntenivån utvecklas och av fastigheternas värde. Ett svagt ekonomiskt läge, höjd räntenivå, regional differentiering och ökat eftersatt underhåll kan leda till ökad mängd borgensersättningar. Redan det att en stor aktör blir insolvent kan leda till att beloppet av statens borgensersättningar ökar betydligt.

I fråga om studentbostäder har riskhanteringen hittills legat på en god nivå och inga betalningsdröjsmål eller borgensersättningar har förekommit under de senaste åren. Angående studentbostadsprojekt hänför sig osäkerheten kring det långvariga räntestödet på 40 år särskilt till utbildningspolitiska lösningar, till exempel nedläggning av en utbildningslinje på en ort, eller samhällsstrukturerade lösningar, såsom att en läroanstalts campusområde flyttas längre bort från befintliga studentbostäder. Sådana ändringar kan inte nödvändigtvis förutses när räntestödslån godkänns.

3 Målsättning

Målet med propositionen är att förbättra möjligheterna för aktörer som erbjuder studentbostäder att inleda nyproduktions- och ombyggnadsprojekt i en situation där investeringsunderstöd inte kan anvisas för produktionen.

Antalet studerande har ökat på många högskoleorter under de senaste åren och utvecklingen förutspås fortsätta till följd av målen om höjd utbildningsnivå och antagning till läroanstalterna. Regeringens mål är att sträva efter att höja antalet högskoleutbildade unga vuxna så nära 50 procent som möjligt före 2030 samt att stärka genomströmningen i utbildningen så att studerande utexamineras inom den målsatta tiden. På högskoleorterna finns det således behov av att öka nettoantalet studentbostäder och dessutom ska befintliga bostadsobjekt ständigt renoveras och omändras så att de motsvarar aktuella behov. Genom att stödja produktionen av studentbostäder underlättas hyresbostadssituationen särskilt i tillväxtcentrumen också rent allmänt: Om studerande kan hitta lämpliga bostadslösningar i statligt stödda studentbostäder, finns det fler små fritt finansierade bostäder kvar för andra som behöver dem.

Studerande har ofta låga inkomster och utkomsten består av studiesociala förmåner och dessutom eventuella löneinkomster under lov eller fritid, och många har inte möjlighet till ekonomiskt stöd från familjen. Studiestödets bostadstillägg som trädde i kraft i augusti 2025 är lägre än det tidigare bostadsbidraget. Därför är det viktigt att det finns statligt stödda bostäder där avsikten är att hålla boendekostnaderna skäliga och trygga kontinuiteten i boendet fram till

examen. På så sätt kan man minska behovet av att finansiera boendet genom arbete samt risken för förlängd studietid och avbrott i studierna.

Ur hyresvärdarnas synvinkel är produktionen och underhållet av studentbostäder förenade med särskilda kostnader, bland annat på grund av bostädernas små storlek och den stora omsättningen av hyresgäster. I enlighet med villkoren för statligt stöd är hyresvärdarna allmännyttiga aktörer som inte genererar vinst från sin verksamhet. Eftersom det tillgängliga anslaget för investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov har minskat så att understöd inte kan beviljas för studentbostadsprojekt, har aktörerna svårt att finansiera den självfinansieringsandel som krävs för räntestödslån. Avsikten med den föreslagna möjligheten att i stället för investeringsunderstöd godkänna räntestödslån till högst 100 procent av projektkostnaderna är att förebygga en betydande minskning av studentbostadsprojekten och att förhindra att antalet bostäder inte motsvarar de nuvarande och framtida behoven.

Samtidigt är målet att hantera den ökade risken som beror på att räntestödslånet och den andel som statens fyllnadsborgen täcker höjs. Av de projekt som får stöd förutsätts ett långvarigt bostadsbehov bland studerande på orten. Beaktandet av låntagarnas ekonomiska förutsättningar och solvens ska fortfarande vara en central del av prövningen av godkännande av räntestödslån, och detta betonas genom en översyn av författningsnivån.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Det föreslås att maximibeloppet för ett långfristigt räntestödslån som godkänns för byggande, anskaffning eller ombyggnad av studentbostäder höjs, så att lånebeloppet uppgår till högst 100 procent av de godkända kostnaderna för objektet. Detta är ett undantag från den allmänna maximinivån på 95 procent av de godkända kostnaderna. Att vid behov utvidga statens räntestöd och fyllnadsborgen till projektets hela kostnader är ett alternativ till statsunderstöd för att hjälpa studentbostadsaktörerna att täcka självfinansieringsandelen. Jämfört med understöden orsakar räntestödet och borgen inga direkta utgifter i statsbudgeten, utan de innebär en förbindelse att betala stöd eller gottgörelse ifall räntenivån överstiger självriskandelen eller låntagaren inte klarar av sina skyldigheter.

Godkännandet av räntestödslånet och dess storlek är fortfarande beroende av prövning och ansökan. Detta är nödvändigt för att begränsa statens risk. Utöver de allmänna förutsättningarna för godkännande av räntestödslån föreslås det att bostäderna ska vara lämpliga för studerande och att de studerande ska ha ett långvarigt bostadsbehov på orten. Det är fråga om en reglering som motsvarar förutsättningarna för investeringsunderstöd och som betonar att de objekt som stöds ska kunna bedömas ha ett sådant säkerhetsvärde och en sådan efterfrågan att produktionen av dem är ekonomiskt hållbar och att statens risk inte ökar oskäligt. Även de allmänna förutsättningarna för godkännande av räntestödslån och de årliga grunderna för användning av fullmakten att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten stöder samma mål. Det föreslås att författningsnivån för de allmänna förutsättningarna för godkännande av räntestödslån ses över samtidigt, genom att det till lagen fogas en bestämmelse om att Centralen för statligt stött bostadsbyggande är skyldig att bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån samt genom att bemyndigandet att utfärda förordning preciseras.

Låntagaren av ett räntestödslån för studentbostäder kan enligt förslaget endast vara ett offentligt samfund som avses i 5 § 1 mom. i räntestödslagen, ett allmännyttigt samfund eller ett bolag som

ett sådant samfund har bestämmande inflytande i. Låntagarna ska alltså även i framtiden omfattas av bestämmelserna om allmännyttighet och tillsynen över allmännyttiga samfund.

Användningsvillkoren för studentbostäder ska i praktiken bevaras som de är i objekt som stöds delvis med räntestödslån och delvis med investeringsunderstöd. Enligt förslaget ska bostäderna användas som hyresbostäder för studerande i 20 års tid från det att lånet godkändes som räntestödslån, om inte Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan beviljar tillstånd att avvika från kravet eller om det inte är fråga om en tillfällig avvikelse. 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. Studentbostäder produceras i huvudsak av etablerade aktörer, varav många har en stiftelse bakom sig och ett uttryckligt syfte att främja studentboende. Dessutom gäller delvis andra byggbestämmelser för studentbostäder än för andra bostäder, varför bostäderna i bygglovskedet ska definieras som studentbostäder. Således är enhetliga villkor för statligt stöd motiverade, oberoende av hur stödet genomförs och det slutliga ansökningsspecifika beloppet.

På ansökningar om godkännande av räntestödslån som är anhängiga när de föreslagna bestämmelserna träder i kraft tillämpas de föreslagna nya bestämmelserna. De sökande behöver således inte fördröja anhängiggörandet av ansökningarna, utan i väntan på att lagändringen träder i kraft kan projekten framskrida i de skeden som föregår godkännandet av det slutliga räntestödslånet.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

4.2.1.1 Allmänt

En ändring av finansieringsmodellen för den statsunderstödda bostadsproduktionen, så att maximibeloppet för räntestödslån som beviljas för byggande, anskaffning eller ombyggnad av studentbostäder höjs till högst 100 procent av de godtagbara kostnaderna för ett projekt i stället för nuvarande 95 procent, påverkar aktörernas ekonomiska risker och kostnader.

Att självfinansieringsandelen för räntestödslån slopas eller minskas kan sänka tröskeln för att inleda nya projekt, i synnerhet hos aktörer som fokuserar enbart på studentboende eller mindre aktörer och i tillväxtcentrum, till vilka räntestödslån i regel riktas. Detta kan jämfört med nuläget i måttlig grad öka utbudet av studentbostäder till rimligt pris särskilt i tillväxtcentrum, eftersom det främjar ombyggnad och nyproduktion av studentbostadsbeståndet.

Slopandet av självfinansieringsandelen minskar byggherrens behov av att skaffa eget kapital eller extern finansiering för en andel på minst fem procent. Detta kan sänka tröskeln för att inleda projekt och minska byggherrens ekonomiska risk, i synnerhet för mindre aktörer som inte har betydande kapital. Det kan också göra det möjligt för mindre erfarna eller ekonomiskt svagare aktörer att inleda projekt, vilket ökar projektriskerna. För att hantera ett eventuellt fenomen ska låntagarna av räntestödslån för studentbostäder enligt förslaget fortfarande vara offentliga samfund eller samfund som har utsetts som allmännyttiga eller bolag som ett sådant samfund har bestämmande inflytande i.

Storleken på räntestödslån som staten godkänt kan öka, vilket ökar statens finansieringsansvar. Staten kan bli tvungen att betala mer räntestöd eller andra stödformer än tidigare och statens budgetutgifter kan öka, särskilt om räntenivån stiger. Om projekt misslyckas kan staten bli

tvungen att täcka större förluster, eftersom det inte finns någon självfinansieringsandel som delar risken. Förändringarna i de ekonomiska konsekvenserna, ansvaren och riskerna är ändå relativt små jämfört med statens helhetsansvar för den understödda bostadsproduktionen och med beaktande av den föreslagna ändringens storlek. Ökningen av den totala räntestödslånestocken kan styras och vid behov begränsas genom riksdagens budgetbeslut och statsrådets dispositionsplan.

4.2.1.2 Hushållens ställning

Förändringens inverkan på bostädernas priser och hyror beror på konjunkturerna och aktörernas beslut. En större lånefinansiering och en mindre självfinansieringsandel kan möjliggöra större produktion av studentbostäder och öka utbudet av bostäder till rimligt pris samt på så sätt i viss mån dämpa höjningen av hyrorna eller uppgången i bostadspriserna i vissa områden. En fortsatt produktion av studentbostäder jämnar ut efterfrågan på andra små bostäder, vilket rent allmänt underlättar invånarnas möjligheter att hitta en bostad.

Eftersom det statligt stödda studentbostadsbeståndet fungerar enligt självkostnadsprincipen, är utgångspunkten dock att byggherrarna överför kostnaderna för den större lånefinansieringen, såsom räntekostnaderna, på hyrorna, vilket innebär att boendekostnaderna kan stiga för de studerande. Slopande av självfinansieringsandelen i sin helhet höjer finansieringskostnaderna med uppskattningsvis cirka fem procent. Konsekvenserna för hyrorna är lägre än denna nivå om man beaktar andra kostnader som återspeglas på hyresnivån, såsom byggnadernas underhålls- och skötselkostnader samt möjligheten att jämna ut hyrorna även med objekt som tidigare byggts med investeringsunderstöd. Eftersom det godkända beloppet för räntestödslånet övervägs för varje enskilt projekt, kan en del av projekten även framöver inkludera en självfinansieringsandel.

Utifrån kostnadsnivån för nybyggnadsprojekt som gäller statligt stödda studentbostäder och som för närvarande pågår i olika städer ökar en höjning av räntestödslånet från 95 procent till 100 procent den kalkylerade hyran per kvadratmeter exempelvis från 19,02–22,63 euro till 19,60–23,40 euro. Då höjer ändringen initialhyran för en enrummare på till exempel 25 kvadratmeter med cirka 15–20 euro i månaden och initialhyran för en tvårummare på till exempel 44 kvadratmeter med cirka 25–34 euro i månaden. Vad gäller den regionala kostnadsnivån innebär förändringarna en kalkylerad hyreshöjning på cirka 3 procent. De vanliga storlekarna på enrummare och tvårummare varierar mellan olika bolag och projekt, och därför har genomsnittliga kvadratmetrar använts i denna bedömning.

Angående de sammantagna konsekvenserna av att investeringsunderstöden upphört och bostadsbidragsreformen kan följande konstateras:

I början av 2024 och innan dess beviljades investeringsunderstöd på 15 procent för att täcka självriskandelen för nybyggnadsprojekt som gällde studentbostäder. Räntestödslånets andel av det statliga stödet var 85 procent. Om man jämför den dåvarande stödhelheten med det föreslagna räntestödslånet på 100 procent, är den kalkylerade ökningen av de ovan nämnda initialhyrorna cirka 9–10 procent. Dessutom har Suomen opiskelija-asunnot SOA ry uppskattat konsekvensen av denna förändring i relation till de genomsnittliga kostnaderna för hela landet, och då är den kalkylerade ökningen av initialhyran cirka 11–12 procent.

I praktiken har en ändring av statliga stöd inte alltid en direkt höjande effekt på hyrorna, eftersom hyresvärdssamfundet kan jämna ut hyrorna mellan nya objekt och andra objekt. Utjämnningen innebär å andra sidan att hyreshöjningseffekten också utsträcks till att gälla samfundets äldre bostadsbestånd. Om andelen bostäder som producerats med högre

lånekostnader ökar i samfundets bostadsbestånd, ökar lånekostnadernas effekt på hyrorna med tiden. Ökningstakten är individuell och beror på samfundets bostadsbestånd och förnyelsen av det. Förnyelsetakten för statligt stödda studentbostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar har under det senaste decenniet i genomsnitt varit 3–4 procent per år med beaktande av befrielser från begränsningarna. Denna genomsnittliga förnyelsetakt kan avta under de närmaste åren, om räntestödsfullmakterna minskar och höjningen av belåningsgraden dämpar nybyggandet.

Med de hyror per kvadratmeter som nämns i exemplet ovan är hyran för en enrummare på 25 kvadratmeter 490–585 euro med ett räntestödslån på 100 procent. Hyran för en enrummare på 20 kvadratmeter är 392–468 euro. Dyrast är hyran i huvudstadsregionen. Maximigränsen för de boendeutgifter som ska beaktas i studiestödets bostadstillägg är 370 euro och bostadstillägget högst 296 euro (huvudstadsregionen), 310 euro och bostadstillägget högst 248 euro (bl.a. Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahtis, Rovaniemi, Seinäjoki, Tammerfors, Tavastehus, Uleåborg och Åbo) eller 270 euro och bostadstillägget högst 216 euro (bl.a. Björneborg, Vasa och Villmanstrand). I nya objekt överskrider alltså hyran för en enrummare sannolikt maximigränsen för boendeutgifterna. Projektkostnaderna borde vara klart lägre än i nuläget för att den kalkylerade initialhyran för en enrummare ska rymmas inom maximigränsen för boendeutgifterna. Den som bor i en statligt stödd studentbostad med ett rum ska alltså täcka mer än hyrans självriskandel med övriga inkomster. Även i en tvårummare på 44 kvadratmeter överskrider en persons andel av hyran den övre gränsen för de boendeutgifter som beaktas i exemplen. Skillnaden beror dock till stor del på andra faktorer än den föreslagna höjningen av räntestödslånets maximibelopp, bland annat på nivån på byggnads- och skötselkostnaderna samt på att investeringsunderstöden har upphört.

I förarbetena till bostadsbidragsreformen bedömdes att hyresnormerna för bostadstillägget är rätt låga, vilket gör att det sällan är möjligt att bo väldigt mycket förmånligare, ens i en kompisbostad (RP 160/2024 rd). Detta gäller även det statligt stödda studentbostadsbeståndet. För att genom studentbostadsproduktion på bästa sätt kunna stödja heltidsstudier i en föränderlig situation, bör det gå att sänka hyresnivån genom att spara på projektkostnaderna och utveckla boendeformer som är förmånligare att producera. Detta begränsar bland annat objektens eventuella lägen. Å andra sidan ska de objekt som produceras beakta de studerandes behov, så att objektens användningsgrad och säkerhetsvärde på lång sikt hålls på en god nivå.

Såsom bedömts ovan överskrider hyresnivån för den mest populära boendeformen i nya objekt, dvs. enrummaren, sannolikt maximigränsen för boendeutgifterna, vilket innebär att den studerande får det maximala bostadstillägget och täcker resten av hyran med studiepenning, studielån eller andra inkomster. Detta kan i regel bedömas vara läget i alla kommungrupper. Med de ovan nämnda kalkylerade initialhyrorna i exempelprojekten skulle den studerande använda mellan hälften och hela den nu gällande studiepenningen för myndiga studerande (279,38 euro) för hyran. Studiepenningen skulle inte räcka till för de dyraste exempelhyrorna. Hyresnivån i exemplen förutsätter alltså dessutom studielån eller andra inkomster för att täcka levnadskostnaderna. I huvudstadsregionen förvärras situationen av att levnadskostnadsnivån är högre än i resten av landet, även om denna bedömning i princip gäller alla studiestäder. Studentbostäder som produceras med maximalt räntestödslån enligt denna proposition tas dock i bruk i huvudsak efter 2027, vilket innebär att det kan ha skett en indexhöjning av studiepenningen. Bostadstillägget är inte indexbundet, men dess belopp kan ändras genom lag.

4.2.1.3 Företag och läroanstalter

Lagändringens konsekvenser för samfund som låter bygga studentbostäder uppstår när behovet av en självfinansieringsandel försvinner eller minskar och beror på att finansieringskostnaderna

ökar då projekten i sin helhet finansieras med räntestödslån. Kommunägda hyreshusbolag täcker i allmänhet räntestödslånets självfinansieringsandel med tertiärlån som beviljas av ägaren. Jämfört med detta höjer inte ett räntestödslån på 100 procent finansieringskostnaderna. En större del av de samfund som låter bygga studentbostäder och som finns på de största studieorterna är dock självständiga stiftelser som inte har möjlighet att täcka självfinansieringsandelen med lån som ägaren beviljat.

För närvarande kan räntestödslånet uppgå till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna. Slopande av självfinansieringsandelen i sin helhet höjer finansieringskostnaderna med uppskattningsvis cirka fem procent, men finansieringskostnaderna är bara en del av de totala kostnaderna, vilket innebär att konsekvenserna för hyresnivån är lägre än så. De ökade finansieringskostnadernas konsekvenser för hyresnivån påverkar samtidigt efterfrågan på bostäder. Lån med liten eller ingen självfinansieringsandel är känsligare för räntefluktuationer och andra kostnadsökningar, vilket ökar risken för att låntagaren hamnar i ekonomiska svårigheter. Risken ökar ju större andel av samfundets lån som utgörs av räntestödslån där belåningsgraden är 100 procent. Konsekvenserna av att avstå från investeringsunderstödet för studentbostäder är klart större än den föreslagna lagändringen och dess konsekvenser för hyresvärdarna och andra aktörer.

I och med den föreslagna lagändringen minskar osäkerheten kring statligt stöd för studentbostäder som beror på att investeringsunderstöden har minskat, och detta underlättar projektplaneringen. Planeringen försvåras dock av behovet av att hålla hyrorna för bostäderna skäliga och av att bostädernas läge och egenskaper bör motsvara efterfrågan för att säkerställa en god användningsgrad.

Enligt den enkät som miljöministeriet genomförde i maj 2025 inleds projekt för nyproduktion och ombyggnad av studentbostäder på de flesta högskoleorter under de närmaste åren, om finansieringen av dem kan ordnas. Under de senaste åren har cirka 10–20 studentbostadsprojekt beviljats statligt stöd varje år. Under 2020–2024 har stöd beviljats för byggande eller ombyggnad av sammanlagt cirka 8 700 studentbostäder. Lagändringen kan främja inledandet av nya projekt, inklusive redan pågående projekt. Antalet studentbostäder som byggs och byggs om med statligt stöd kan dock eventuellt vara lägre än under de senaste åren. Höjningen av räntestödslånets maximibelopp ersätter sannolikt inte helt det faktum att investeringsunderstödet har upphört, och projekt kan inte inledas i den mån eller så snabbt som det var möjligt med det tidigare statliga understödet.

Dessutom påverkar den årliga fullmakten att godkänna räntestödslån hur många projekt som kan få statligt stöd. Enligt regeringens budgetproposition är fullmakten 1 135 miljoner euro 2026 och sjunker till 500 miljoner euro 2027. Nivån på fullmakten enligt budgetpropositionen är betydligt lägre än under de senaste åren. Om ansökningarna om räntestödslån för studentbostadsprojekt följer genomsnittet under de senaste åren (140 miljoner euro plus högst 15 procent, dvs. 161 miljoner euro), skulle ansökningarnas andel utgöra cirka 14 procent av fullmakten att godkänna räntestödslån år 2026. De studentbostadsprojekt som redan har inlett kan dock sammanlagt överskrida denna uppskattning och de kan framskrida till den slutliga ansökan om godkännande av lån, så att de utgör cirka en femtedel av fullmakten att godkänna lån år 2026. I slutet av september 2025 hade sammanlagt tio projekt inlett och befann sig i det skede då det villkorliga förbehållsbeslutet eller beslutet om godkännande av planer och kostnader skulle fattas. Projektens sammanlagda värde var knappt 200 miljoner euro. Dessutom var några ansökningar om reservering anhängiga, så att sammanlagt cirka 200–250 miljoner euro kan riktas till ansökningar som gäller studentbostadsprojekt. Således är det inte säkert att räntestödsfullmakten 2026–2027 räcker till för nya projekt. Å andra sidan kan fullmakten riktas enligt de grunder för användning av fullmakten som statsrådet fastställt.

Ändringen kan i liten mån påverka byggbranschen, om den statsunderstödda bostadsproduktionen får större stöd än produktionen på marknadsvillkor. Detta kan påverka byggherrarnas verksamhet i liten utsträckning och även öka byggandet, om lagändringen främjar byggande av nya studentbostäder.

Med tanke på läroanstalternas verksamhet skulle inledandet av projekt ha en positiv inverkan. Förslaget stöder för sin del strävan efter att uppnå målen om antalet studerande. Om det råder brist på bostäder som motsvarar de studerandes betalningsförmåga på en ort, kan detta till och med förhindra att de studerande tas emot på planerat sätt. Enligt enkätsvaren och remissvaren råder det redan nu brist på bostäder på många högskoleorter. Den positiva inverkan av de nya projekten kommer med fördröjning, eftersom genomförandet av projekten tar från några år upp till tio år, beroende på planläggningssituationen.

4.2.1.4 De offentliga finanserna

Konsekvenserna för de offentliga finanserna av den föreslagna höjningen av maximibeloppet för räntestödslån som beviljas för studentbostäder kommer att synas först på längre sikt. Konsekvenserna syns som eventuella betalningar av räntestöd eller gottgörelser för borgen för bostadsobjekt som har byggts med förhöjt räntestödslån.

Statens och finansiärernas risk ökar, om självfinansieringsandelen saknas eller minskar. Lånefinansiering utan självfinansieringsandel innebär att staten eller finansinstitutet bär finansieringsrisken för hela projektet. Om projektet misslyckas till exempel på grund av att efterfrågan på bostäder är mindre än väntat eller kostnaderna överskrider, kan staten i egenskap av borgensman förlora en större andel av det beviljade lånet, eftersom självfinansieringsandelen inte fungerar som buffert. Detta kan öka statens totala ansvar, i synnerhet om den ekonomiska situationen försämras eller räntenivån stiger, vilket höjer kostnaderna för skötseln av lånen och statens räntestödsutgifter. Konsekvensen av räntenivån framhävs om självfinansieringsandelen saknas, eftersom hela projektet då finansieras med lån. Förändringar i räntenivån påverkar projektets kostnader med en större andel. När belåningsgraden är 100 procent kan en ränteuppgång göra projekten ekonomiskt mer sårbara. Ändringen kan också påverka säkerhetsvärdenas storlek och bedömningen av finansieringsriskerna vid bedömningen av nya projekt.

Slopandet av självfinansieringsandelen kan öka risken, eftersom byggherrar kan förhålla sig mindre försiktigt till projekt om den egna ekonomiska risken är mindre än tidigare. Detta kan leda till sämre planerade eller mer riskfyllda projekt än tidigare. Enligt den föreslagna regleringen ska statligt stöd för studentbostäder fortfarande beviljas endast till offentliga samfund och allmännyttiga samfund eller bolag som ett sådant samfund har bestämmande inflytande i. Det förutsätts av projekten att bostäderna ska vara lämpliga för studerandes bruk och att studerande på orten har ett långvarigt behov av bostäder. Dessa bestämmelser ska vid sidan av de allmänna förutsättningarna och förfarandena för godkännande av räntestödslån dämpa en ökad risk.

Tidigare fick studentbostadsprojekt investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov som beviljades av staten, och i de projekten var understödet i allmänhet 15 procent av kostnaderna. Konsekvenserna av att avstå från understödet är klart större än konsekvenserna av förslaget om att slopa självfinansieringsandelen på fem procent, även vad gäller statens och finansiärernas risker.

Konsekvenserna av att slopa självfinansieringsandelen för de offentliga finanserna är relativt små, även om statens och finansiärernas risker ökar om självfinansieringsandelen saknas eller

minskar. Lånefinansiering utan självfinansieringsandel innebär att staten eller finansinstituten bär finansieringsrisken för hela projektet, och större lån påverkar storleken på de räntestöd som staten betalar. Med den nuvarande totala räntenivån på tre procent, som överstiger bassjälvriskräntan (2,3 procent), skulle konsekvenserna av byggandet av tusen studentbostäder påverka statens räntestödsutgifter med cirka en halv miljon euro under hela lånetiden. Om räntenivån stiger till cirka fem procent skulle räntestödsutgifterna öka betydligt under hela lånetiden och som en konsekvens av den föreslagna ändringen skulle statens räntestödsutgifter under hela perioden öka med cirka två miljoner euro vid byggandet av tusen nya studentbostäder. Om förändringen i räntestödsutgifterna bedöms med beaktande av det investeringsunderstöd på 15 procent som tidigare beviljats för studentbostadsprojekt och med beaktande av den nuvarande totala räntenivån på tre procent, ökar den föreslagna höjning av den totala finansieringen till 100 procent de räntestöd som staten betalar med cirka 1,5 miljoner euro under hela lånetiden, om det byggs tusen nya studentbostäder med stöd. Om den totala räntenivån stiger till fem procent under hela lånetiden, ökar statens räntestödsutgifter med cirka fem miljoner euro.

Beslut om den årliga fullmakten att godkänna räntestödslån fattas i den av riksdagen godkända statsbudgeten och beslut om inriktning av lånen i dispositionsplanen, vilket därmed också begränsar de potentiella konsekvenserna för statsfinanserna. De utgifter som räntestödslånen orsakar staten har hittills finansierats ur statens bostadsfond som står utanför budgeten. Avsikten är att fonden ska införlivas i statsbudgeten från ingången av 2026, varefter stöden finansieras ur budgeten (RP 135/2025 rd).

4.2.1.5 Samhällsekonomi

På kort sikt minskar byggherrarnas kostnader, men statens finansieringsansvar ökar något. Konsekvenserna för bostädernas priser och hyror är relativt små och beror på hur stor del av finansieringskostnaderna som överförs på hyresgästerna. I relation till hela bostadsbeståndet och det statligt stödda bostadsbeståndet är konsekvenserna små på samhällsekonomisk nivå och motsvarar storleken på ändringarna i lagförslaget.

4.2.1.6 Förutsättningar för SGEI-stöd

Höjningen av räntestödslånets maximibelopp från 95 procent till 100 procent av de godkända kostnaderna påverkar inte valet av hyresgäster, de allmänna förutsättningarna och förfarandena för beviljande av stöd eller tillsynen. Stödbeloppet kan fortfarande inte överstiga de nettokostnader som avses i kommissionens beslut. Enligt självkostnadsprincipen styrs stödet även fortsättningsvis till hyresgästerna. Höjningen av lånefinansieringsandelen påverkar således inte förverkligandet av de nuvarande förutsättningarna för SGEI-stöd.

4.2.2 Miljökonsekvenser

Den föreslagna lagändringen medför inga direkta konsekvenser för miljön. Inledandet av nybyggnads- och ombyggnadsprojekt medför dock indirekta miljökonsekvenser. En del av de projekt som aktörerna planerar är att omvandla byggnader som används för något annat eller står tomma till studentbostäder, vilket skulle förbättra användningsgraden för det befintliga byggnadsbeståndet och förhindra rivning. Samtidigt kan byggnadernas energieffektivitet förbättras, liksom i projekt för ombyggnad av studentbostäder. Nya studentbostäder placeras i regel på rimligt avstånd från läroanstalterna och intill goda kollektivtrafikförbindelser, vilket bidrar till låga trafikutsläpp.

4.2.3 Andra konsekvenser för människor och samhälle

4.2.3.1 Grundläggande fri- och rättigheter och mänskliga rättigheter

Genom produktion av studentbostäder till rimligt pris säkerställs lika möjligheter för var och en att enligt 16 § i grundlagen oavsett medellöshet enligt sin förmåga och sina särskilda behov få även annan än grundläggande utbildning samt utveckla sig själv. Likaså främjas vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende i enlighet med 19 § 4 mom. i grundlagen. En studentbostad med skäliga boendekostnader och en bostadsrätt som varar under studietiden kan hjälpa den studerande att koncentrera sig på studierna på heltid och förebygga avbrott i studierna. Medvetenheten om att det finns studentbostäder tillgängliga kan också uppmuntra till studier.

Beroende på ort räcker studentbostäderna för närvarande till cirka 10–40 procent av de studerande. Behovet av förmånliga boendeformer kan öka bland de studerande, eftersom studiestödets bostadstillägg som infördes i augusti 2025 är mindre än det tidigare bostadsbidraget för en stor del av de studerande. Den föreslagna höjningen av maximibeloppet för räntestödslån som beviljas för studentbostäder kan bidra till att studentbostädernas andel av bostadsutbudet åtminstone inte minskar, om antalet studerande ökar och föråldrade bostäder måste tas ur bruk. Det förblir osäkert huruvida det är möjligt att öka bostädernas nettoantal och deras andel av de studerandes behov. Det statliga stödet i sig garanterar inte en skälig hyra i förhållande till de studerandes betalningsförmåga, utan detta påverkas också av produktionskostnaderna och planeringen av bostäderna.

4.2.3.2 Befolkningsgrupper

Den statsunderstödda produktionen av studentbostäder riktas i huvudsak till orter med högskoleutbildning. De direkta konsekvenserna av förslaget gäller således i stor utsträckning yrkeshögskole- och universitetsstuderande. Förslaget medför också indirekta konsekvenser för andra av ortens invånare som behöver små bostäder till rimligt pris. Om en del av de studerande får en studentbostad förbättrar det nämligen bostadsutbudet för andra invånare.

Majoriteten av de högskolestuderande är under 35 år. Förslagets konsekvenser gäller alltså till stor del unga. I allmänhet finns det dock ingen åldersgräns för studentbostäder, utan en förutsättning för att få en studentbostad är studier som leder till en examen.

Knappt 10 procent av dem som studerar för en examen är utländska medborgare. Deras andel har ökat stadigt varje år. Dessutom kommer årligen utbytesstuderande från utländska läroanstalter till Finland. År 2024 anlände cirka 10 700 utbytesstuderande till universitet och yrkeshögskolor (Utbildningsförvaltningens statistikjänst Vipunen). Studentbostäder är en särskilt viktig faktor som möjliggör studier för dessa internationella studerande och sänker tröskeln för att de ska söka sig till Finland för studier, vilket i sin tur främjar möjligheterna till utbytesstudier för finländska studerande. Det är i allmänhet svårare för internationella studerande än för finländska studerande att hyra en bostad på den fria marknaden. Detta kan till exempel bero på att de befinner sig utomlands, saknar ett gemensamt språk eller inte känner till boendekulturen. Det kan också finnas osäkerhet kring uppehållstillståndprocessens längd. Andelen internationella studerande som bor i studentbostäder är i allmänhet högre än deras andel av alla studerande.

Förslaget medför inga direkta konsekvenser för jämställdheten mellan könen. Majoriteten, cirka 58 procent, av dem som inledde högskolestudier 2024 var dock kvinnor (Utbildningsförvaltningens statistikjänst Vipunen). Könsfördelningen kan variera kraftigt

mellan olika studieområden. I studerandebarmetern om boende år 2022 var 54 procent av respondenterna kvinnor, 43 procent män och 3 procent andra.

I valet av hyresgäster som tillämpas i det statligt stödda studentbostadsbeståndet beaktas det individuella bostadsbehovet, vilket kan främja möjligheterna för till exempel personer med funktionsnedsättning och sökande med familj att få en studentbostad och därmed främja studiernas tillgänglighet.

Enligt de senaste enkäterna är studerande inte särskilt övertygade om att få en studentbostad och tar därför i första hand en bostad på den fria marknaden. En del har också en misstro mot studentbostädernas egenskaper.¹¹ Genom lagändringen som främjar produktionen av studentbostäder och ombyggnaden av det befintliga bostadsbeståndet kan man förbättra förtroendet och öka antalet studerande som söker sig till studentbostäder, i synnerhet bland dem som inleder sina studier. Utöver bostadsutbudet påverkas detta bland annat också av förfarandet för val av hyresgäster.

4.2.3.3 Myndigheter

Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner ansökningarna om räntestödslån. Den föreslagna lagändringen bedöms inte kvantitativt öka antalet ansökningar i förhållande till tidigare ansökningar som gäller studentbostäder. Det faktum att processen för beviljande av investeringsunderstöd redan har uteblivit har tillfälligt minskat arbetet, men att överväga förutsättningarna för ansökningar om räntestödslån på 100 procent och bedöma statens riskställning kan öka arbetsmängden vid behandlingen av enskilda ansökningar. Den föreslagna skyldigheten för Centralen för statligt stött bostadsbyggande att inom ramen för de allmänna förutsättningarna bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån är i huvudsak en författningsteknisk ändring, men den framhäver riskhanteringsdelen av centralens prövning. Det är sannolikt att behovet av behandling ökar avsevärt vid lagens ikraftträdande, när de ansökningar som för närvarande är anhängiga och de planer som väntar inleds. Bestämmelserna om allmännyttighet eller tillsynen över användningsbegränsningarna bedöms inte förändras väsentligt jämfört med nuläget.

Efter att ett räntestödslån har godkänts ska Statskontoret bland annat godkänna eventuella ändringar i lånet samt betala eventuella räntestöd och gottgörelser för borgen. Den föreslagna lagändringen bedöms inte öka Statskontorets arbetsmängd jämfört med nuläget.

4.2.3.4 Kommuner

Kommunen ger Centralen för statligt stött bostadsbyggande ett utlåtande om projekt som är belägna inom dess område. Kommunen ansvarar också för nödvändiga planändringar och behandling av bygglov. Den föreslagna lagändringen medför inga väsentliga ändringar i dessa uppgifter. Den föreslagna tillämpningen även på anhängiga projekt kan jämna ut den arbetsmängd som väntande projekt eventuellt medför när lagen träder i kraft.

¹¹ SOA ry: Opiskelijabarometrin asumisen raportti. Finns på: <https://www.soa.fi/tutkimukset-ja-raportit/opiskelijabarometrin-asumisen-raportti.html> (på finska, hämtad 4.6.2025); Lehtoruusu 2025: Toista astetta päättävien nuorten asunnonvalinnan strategiat. Finns på: https://www.soa.fi/media/tutkimukset/toista-astetta-paattavien-nuorten-asunnonvalinnan-strategiat_web_single.pdf (på finska, hämtad 18.6.2025).

Förslaget har en positiv inverkan på det kommunala bostadsmarknadsläget. Det statliga stödet riktas till orter där det finns ett långvarigt bostadsbehov bland studerande, vilket innebär att genomförandet av de understödda projekten underlättar tillgången till små bostäder för alla som behöver dem. Studerande är i allmänhet en positiv livskraftsfaktor i kommunen.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

En allmän maximistorlek på 95 procent på räntestödslån skulle innebära att de samfund som låter bygga studentbostäder bör finansiera den nödvändiga självriskandelen. Detta skulle vara svårt för många samfund, eftersom de verkar enligt självkostnadsprincipen och bestämmelserna om allmännyttighet. Bakom flera samfund finns dessutom en stiftelse vars stadgar begränsar verksamheten. Tillämpningen av de allmänna bestämmelserna skulle kunna stoppa byggandet av studentbostäder, i synnerhet i fråga om nyproduktion. Detta skulle göra det svårare att svara på de studerandes bostadsbehov, i synnerhet som studerande förutspås söka billigare bostäder än tidigare på grund av ändringen av bostadsbidraget. Följden kunde vara brist på bostäder för studerande, vilket skulle fördröja många läroanstalters mål om att öka antalet studerande. Konsekvensen kan variera regionalt, beroende på den övriga bostadssituationen på orten.

På grund av sparbehoven inom de offentliga finanserna är det för närvarande inte möjligt att återinföra investeringsunderstödet för produktion av studentbostäder. Enligt de samfund som låter bygga studentbostäder är investeringsunderstöden en fungerande lösning och den lösning som är mest önskvärd för att täcka självfinansieringsandelen utöver räntestödslånet. Investeringsunderstöden bedöms säkrare trygga inledandet av nödvändiga projekt än en höjning av räntestödslånets maximistorlek. I tidigare utredningar¹² har investeringsunderstödens viktigaste fördel ansetts vara att de har en sänkande effekt på hyran. I fråga om studentbostäder har de inte entydigt ansetts ha någon avgörande betydelse för byggandet av bostäder, men det har ansetts motiverat att bevara dem. Det har uppskattats att när räntenivån är högre kan investeringsunderstöd vara en förmånligare lösning för samhället än ett större räntestödslån. I denna proposition har det bedömts att ersättandet av investeringsunderstöden med ett hundraprocentigt räntestödslån höjer räntestödsutgifterna för till exempel 1 000 studentbostäder med cirka fem miljoner euro på en räntenivå på fem procent, medan investeringsunderstöden för 1 000 bostäder på basis av understöd som i genomsnitt beviljats för en studentbostad med stöd av investeringsunderstödslagen och enligt olika understödsprocent är cirka nio miljoner euro. Valet av stödmodell inverkar också på borgensrisken.

På sin nuvarande nivå räcker anslaget för investeringsunderstöd inte till för att stödja projekt för boende för grupper med särskilda behov i samma omfattning som tidigare, och det riktas i första hand till personer med funktionsnedsättning och långtidsbostadslösa. Höjningen av räntestödets maximibelopp skulle också kunna utsträckas till att gälla andra projekt för vilka investeringsunderstöd inte beviljas. Till exempel har en relativt stor andel av investeringsunderstöden tidigare beviljats för bostäder för äldre. Även några bostadsobjekt för rehabiliteringsklienter inom mentalvården och för unga som behöver stöd har understötts under

¹² Oosi m.fl. Funktionsperspektiv på systemet med investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov. Miljöministeriets rapporter 14/2014, finns på: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/45400> och Kortelainen m.fl. Bostäder åt studerande? Redogörelse för studentboendets nuläge och produktionsbehovet av studentbostäder. Miljöministeriets rapporter 20/2018, finns på: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161020> (på finska, hämtad 25.6.2025.)

de senaste åren. Det är dock motiverat att göra en separat granskning av stödet för bostadsproduktion för personer som behöver service i samband med boendet och i förhållande till välfärdsområdenas verksamhet samt arbetet med att förebygga och minska bostadslöshet. Höjningen av maximibeloppet för räntestödslån är på grund av den förändring i riskställningen som den medför inte nödvändigtvis ett lämpligt sätt att stöda bostadsproduktionen för grupper med särskilda behov rent allmänt.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

5.2.1 Studentboende i Europa

Det finns betydande skillnader i boendekulturen för studerande mellan olika europeiska länder. I Finland och de övriga nordiska länderna är studentbostäder de studerandes hem och har i regel hyresavtal som gäller tills vidare. De studerande bor i bostäderna året runt och återvänder till föräldrarna endast i nödsituationer. I en europeisk jämförelse har andelen studerande som bor hos föräldrarna varit minst i Finland, endast fyra procent. I många andra länder är studentboende inkvartering som skaffas för läsåret, och de studerande återvänder till föräldrarna under loven och eventuellt också efter examen. Därför kan också förväntningarna och kraven på studentbostäder variera mellan olika länder.

En annan faktor som skiljer de europeiska länderna åt är vem som ansvarar för att ordna studentboende. För tillhandahållandet av studentbostäder i Finland ansvarar i huvudsak lokala studentbostadssamfund som verkar som stiftelser eller bolag i olika städer. I vissa europeiska länder (t.ex. Irland och Storbritannien) har högskolorna en central roll antingen genom sitt eget bostadsbestånd eller genom kvoter som överenskommit med tredje parter. I en del länder (t.ex. Norge, Tyskland och Frankrike) finns det lagstadgade studentserviceorganisationer som ansvarar för boendet och erbjuder olika tjänster, såsom restaurang- och välfärdstjänster samt dagvård. Organisationerna har en stark studentrepresentation.

5.2.2 Stödformer för studentbostäder

5.2.2.1 SGEI-stöd

EU:s medlemsstater ska rapportera till kommissionen om tillämpningen av SGEI-beslutet. Utöver Finland har Sverige, Danmark och Irland under den senaste rapporteringsperioden (2022–2023) rapporterat om stödarrangemang för studentbostäder enligt SGEI-beslutet.

Sverige

I Sverige finns det inget motsvarande lånebaserat stödsystem för studentbostäder som i Finland. I Sverige stöds studentboende genom att högskolorna kan ersätta hyreskostnader. Högskolorna kan erbjuda bostäder till vissa student- och forskargrupper som föreskrivs i en förordning. För uthyrning av en bostad ska högskolorna ta ut en avgift som täcker kostnaderna för bostaden. Kostnader som inte kan täckas med avgifter får enligt stödvillkoren däremot täckas med högskolornas anslagsmedel. Sådana kostnader kan till exempel vara kostnader för tomma bostäder.

Bakom stödarrangemanget ligger bostadsbristen på många svenska högskoleorter, vilken försvårar både antagandet av studerande och rekryteringen av arbetstagare. Syftet med stödet är att säkerställa internationaliseringen i högskolorna och rörligheten bland forskare. Stöd kan beviljas för att täcka hyreskostnaderna för bostäder i den kommun där högskolan är belägen eller i dess grannkommun, förutsatt att det råder brist på bostäder i regionen i fråga.

I Sverige har det funnits ett investeringsstöd för att bygga nya hyresbostäder och studentbostäder. Stödet togs i bruk 2016 och man beslutade att stegvis avstå från det i slutet av 2021. Stöd villkoren har anpassats under årens lopp och stöd har beviljats utifrån både SGEI-beslutet och EU:s gruppundantagsförordning. År 2020 godkände kommissionen stödet i enlighet med EU:s regler om statligt stöd.

Målet med investeringsstödet var att öka bostadsbyggandet och antalet bostäder till rimligt pris, vars hyror skulle vara lägre än i andra nya objekt. Stödet gjorde det också möjligt att öka bostadsbyggandet på orter där det enligt bedömning fanns ett byggbehov, men där lönsamheten inte ansågs vara tillräcklig för att börja bygga. Investeringsstödet användes flitigt och 2021 byggdes fyrtio procent av hyresbostäderna med hjälp av stödet. Stödbeloppet varierade och påverkades också av bostadens storlek och läge. Bostäder på högst 35 kvadratmeter fick mest stöd, medan inget stöd beviljades för bostäder på över 70 kvadratmeter. Från och med 2018 var det maximala stödbeloppet för studentbostäder i Stockholmsområdet 7 100 kronor (ca 670 euro) och utanför Stockholmsområdet 5 800 kronor (ca 546 euro) per kvadratmeter.

Danmark

I Danmark finns det i huvudsak samma stöd att tillgå för studentbostäder som för den övriga sociala bostadsproduktionen. För det första beviljar kommunerna grundkapitallån för byggande av bostäder på förmånliga villkor. Med ett räntefritt grundkapitallån finansieras 14 procent av bostadens anskaffningspris. Av anskaffningspriset finansieras 84 procent med ett kreditinstitutslån för vilket staten betalar partiellt amorteringsstöd. Staten erbjuder också en borgen på 100 procent för kreditinstitutslån och för den betalas en årlig borgensavgift. Borgensavgiftens belopp är 0,12 procent av lånekapitalet. De återstående 2 procenten av anskaffningspriset täcks med en kontantdeposition som betalas av de nya hyresgästerna och som återbetalas när hyresgästen flyttar.

Staten och lokalförvaltningen kan dessutom bevilja specialstöd för att sänka hyrorna för nya ungdomsbostäder. Bostäderna är i första hand avsedda för unga studerande. Stödet betalas som ett fast årligt belopp per kvadratmeter våningsyta, och 2025 är stödet 215 kronor (cirka 29 euro) per kvadratmeter våningsyta. Stödet betalas till bostadens ägare.

Irland

Irlands statliga finansinstitut Housing Finance Agency (HFA) har grundats för att stödja den sociala bostadsproduktionen till rimligt pris. HFA:s uppgift är att erbjuda lånefinansiering bland annat till kommuner och icke-vinstdrivande bostadsaktörer. Dessutom har HFA sedan 2019 beviljat lån direkt till högskolor för byggande av nya studentbostäder. Lånetiden är vanligen 25–30 år och alla lån som beviljas av HFA har statsborgen. HFA finansierar i regel inte hela projekt, utan det behövs också en självfinansieringsandel.

Syftet med lånen till högskolorna har varit att svara på efterfrågan på studentbostäder till rimligt pris, vilket har varit en betydande och växande utmaning i Irland under de senaste åren. Centrala orsaker till den ökade efterfrågan är bland annat Irlands befolkning och det ökade antalet studerande. Irland har både den yngsta befolkningen och den snabbast växande befolkningen i Europa, och landet har också den högsta andelen personer med en högskoleutbildning bland de europeiska OECD-länderna. Nästan hälften av alla irländare i åldern 25–64 år har avlagt högskoleexamen. Dessutom ökar antalet studerande i Irland kontinuerligt, eftersom landets högskolor i allt högre grad lockar både irländska och internationella studerande.

5.2.2.2 Andra stödformer

I Nederländerna har man utarbetat en nationell handlingsplan för studentboende för 2022–2030. Målet med handlingsplanen är att skapa 60 000 nya studentbostäder före 2030. Tyngdpunkten i de bostäder som ska byggas ligger på flexibla bostäder som kan byggas snabbt, och de planeras ofta så att de kan flyttas eller rivs enkelt och byggas upp på nytt. Som en del av handlingsplanen har Nederländernas regering anvisat kommunerna 20 miljoner euro för att bygga studentbostäder. Kommunerna kan ansöka om en andel på högst 8 500 euro per bostad och högst tre miljoner euro per projekt.

I Frankrike kan stödet för social bostadsproduktion vara understöd, skattelättnader, lån eller beviljande av tomter för byggande. Finansiering kan fås från både staten och regionala aktörer. I Frankrike finns det olika finansieringsprogram för social bostadsproduktion, genom vilka även byggande av studentbostäder finansieras med lån. Dessutom offentliggjorde den franska regeringen 2023 ett program som sträcker sig till 2027 och genom vilket staten strävar efter att främja byggandet av studentbostäder bland annat genom att ge tomtmark för byggande gratis eller till nedsatt pris.

I Storbritannien är de centrala boendeformerna för studerande Student Hall-boende på universitetscampus och studentbostäder som ägs av privata företag. Offentlig finansiering har ingen betydande andel i bostadsutbudet för studerande, utan utbudet är i första hand privat.

6 Remissvar

6.1 Utlåtanden

Sammanlagt inkom 48 utlåtanden om propositionsutkastet. Bland de samfund som äger och låter bygga studentbostäder gavs utlåtanden av Domus Arctica-säätiö, Fastighets Ab Ebba Kiinteistö Oy, Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse, Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö, Petterinkulma Oy, Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö, Borgå A-bostäder Ab, Sevas Kodit Oy, Svenska Studenters Bostadsstiftelse, Tampereen opiskelija-asuntosäätiö och Studentbystiftelsen i Åbo. Bland studentkårerna och studerandekårerna gavs utlåtanden av studentkårerna vid Aalto-universitetet, Helsingfors universitet, Jyväskylä universitet, Lapplands universitet, Uleåborgs universitet, Tammerfors universitet och Vasa universitet, Österbottniska Delegationen och Studerandekåren vid Vasa yrkeshögskola. Bland yrkeshögskolorna och universiteten gavs utlåtanden av Lapplands yrkeshögskola, Seinäjoki yrkeshögskola och Åbo yrkeshögskola samt Helsingfors universitet, Lapplands universitet och Vasa universitet. Bland organisationerna gavs utlåtanden av Finanssiala ry, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry, Förbundet för Ungdomsbostäder NAL rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Finlands studerandekårers förbund - SAMOK rf, Finlands studentkårers förbund (FSF) rf, Suomen Vuokranantajat ry och Vuokralaiset ry. Bland kommunerna gavs utlåtanden av städerna Esbo, Helsingfors, Jyväskylä, Lahtis, Nyslott, Tammerfors, Vanda, Vasa och Villmanstrand. Dessutom gavs utlåtanden av Tyvene Oy, undervisnings- och kulturministeriet samt finansministeriet.

Nuläge och behov

Remissinstanserna konstaterar att antalet studerande har ökat inom deras områden, förutspår att antalet kommer att öka även i framtiden och betonar att bostadsutbudet måste anpassas efter detta. Till största delen ansåg remissinstanserna att bostadsutbudet har släpat efter de studerandes behov i de områden där utlåtanden lämnades in. Remissinstanserna konstaterade

dock att upphörandet av investeringsunderstöden nästan har stoppat byggandet av studentbostäder rent generellt.

Enligt SOA ry:s utlåtande har konkurrensen om studentbostäder skärpts överlag, även på de minsta studieorterna. Endast i enskilda undantagsfall är utbudet av bostäder tillräckligt med tanke på efterfrågan. Enligt utlåtandet har andelen studerande som bor i studentbostäder minskat något från en fjärdedel till litet över en femtedel.

Utöver ökningen av antalet studerande bedöms ökningen av levnadskostnaderna, ändringarna i bostadsbidragssystemet för studerande samt lågkonjunkturen inom bostadsbyggandet öka efterfrågan på bostäder till rimligt pris. Av remissvaren framgår allmänt en oro över tillgången till bostäder till rimligt pris och följderna av tillgångssvårigheterna för studiernas tillgänglighet och framskridande samt de studerandes möjligheter att bosätta sig på studieorten, vilket också avspeglas på andra livskraftsfaktorer på orten.

I många utlåtanden från studentbostadsaktörer konstateras ett behov av att utveckla boendeformer till rimligt pris. Enligt utlåtandena är dock uppmuntran till byggande av cellbostäder inte en hållbar lösning, eftersom det finns en större risk för att de förblir underutnyttjade än för enrummare.

Dessutom anses i flera utlåtanden att stödsystemen för studentboende har ändrats så mycket att det finns ett behov av en långsiktig plan för att utveckla regleringen. Enligt vissa utlåtanden borde målet vara att höja andelen studentbostäder till en vanligare boendeform bland studerande än i nuläget.

Höjning av maximibeloppet för räntestödslån för studentbostäder

Nästan alla remissinstanser understöder en höjning av maximibeloppet för räntestödslån för studentbostäder till 100 procent av de godkända kostnaderna för ett projekt. Propositionen anses vara ett nödvändigt sätt att trygga inledandet av studentbostadsprojekt efter att investeringsunderstöden har upphört. Det anses viktigt att lagändringen träder i kraft så snart som möjligt.

Räntestödslån på 100 procent betraktas dock i allmänhet som en tillfällig övergångslösning, och remissinstanser anser att man i framtiden igen bör bevilja investeringsunderstöd för studentbostadsprojekt. Byggande med enbart räntestödslån bedöms på längre sikt generellt höja hyrorna så att hyresnivån blir oskälig för de studerande. Dessutom uppskattas det i vissa utlåtanden att det blir svårare att få lån, när andelen räntestödslån på 100 procent ökar av alla lån som beviljas ett samfund. Ett förhöjt räntestödslån enligt propositionsutkastet betraktas alltså inte som en hållbar lösning på lång sikt.

Möjligheten att oberoende av formen av statligt stöd utjämna hyror mellan studentbostäder som ägs av samma ägare anses också allmänt vara nödvändig. Utan utjämningsmöjligheten skulle de studerande hamna i en ojämlig ställning sinsemellan och hyrorna för nya objekt skulle stiga kraftigare. Å andra sidan påminner remissinstanser om att det även i gamla bostäder fortfarande finns ett tryck på att höja hyran på grund av ökade kostnader och att utjämningen kan försvåra renoveringar av gamla objekt. Utifrån remissvaren är det i utkastet till bestämmelse om utjämning tvetydigt huruvida utjämning är tillåten även med sådana objekt som har finansierats före lagändringen, men som inte har fått investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov eller understöd för det egna kapitalet.

Finanssiala ry är negativt inställd till en höjning av det maximala lånebeloppet till 100 procent. Finanssiala ry anser att detta kan leda till att aktörer med lägre solvens och sämre ekonomiska buffertar kommer in på marknaden. Finanssiala ry konstaterar att även om statens fyllnadsborgen ur finansiärens synvinkel täcker hela lånebeloppet, kan bankerna anse att avsaknaden av en självfinansieringsandel är problematisk eftersom byggherren i praktiken inte alls bär någon risk för fastighetsutvecklingsprojektet. Därför kan omsorgsplikten i beredningen och genomförandet av projektet och i fastighetsskötseln eventuellt bli lidande.

Även finansministeriet konstaterar att en höjning av maximibeloppet för räntestödslån för studentbostäder från 95 procent till 100 procent i princip strider mot statens allmänna låne- och riskhanteringsprinciper. Enligt utlåtandet är det väsentliga i ändringsförslaget att den exceptionella finansieringen på 100 procent endast riktas till studentbostadsobjekt och i enlighet med regeringens propositionsutkast endast beviljas om låntagaren inte får investeringsunderstöd. Det är också viktigt att låntagaren som får lånefinansiering på 100 procent enligt propositionen ska vara ett offentligt samfund ett allmännyttigt samfund som avses i 5 § 1 mom. i räntestödslagen eller ett bolag som ett sådant samfund har bestämmande inflytande i. Godkännandet av räntestödslånet och dess storlek är fortfarande behovsprövat och ansökningsspecifikt.

Enligt Finanssiala ry:s och Finlands Fastighetsförbund rf:s utlåtanden bör man vid bedömningen av de studerandes långvariga bostadsbehov analysera balansen på den allmänna hyresmarknaden, dvs. det övriga bostadsutbudet på målorten, i synnerhet utbudet av och användningsgraden för andra statligt stödda hyresbostäder.

KOVA ry, NAL rf och Vuokralaiset ry föreslår att propositionsutkastet ska vara tidsbundet och gälla fram till den 31 december 2027, varvid den regering som bildas efter riksdagsvalet 2027 kan bedöma vilket som är det mest ändamålsenliga sättet att stödja byggandet av studentbostäder i framtiden.

Skyldighet att bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån

Remissinstanserna anser att propositionsutkastets tillägg om att Centralen för statligt stött bostadsbyggande är skyldig att bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån bör understödjas rent allmänt.

Enligt finansministeriet är det motiverat att skyldigheten att utreda låntagarens ekonomiska ställning anges på lagnivå. Utredningsskyldigheten är väsentlig eftersom den analys som görs vid beslutet om borgens- och räntestödsansvar är kritisk med tanke på riskhanteringen och statens ansvar under hela lånetiden.

Konsekvensbedömning

Många remissinstanser tar upp räntestödsfullmakterna för 2026 och 2027 enligt höstens budgetförhandlingar efter att remissbehandlingen inletts. De låga räntestödsfullmakterna bedöms försvåra eller till och med förhindra uppnåendet av målen i propositionsutkastet.

Remissinstanserna anser att det är viktigt att bedöma konsekvenserna för hyrorna av en höjning av räntestödslånets maximibelopp. Det är önskvärt med en uppskattning av tidsspannet för de kalkylerade hyreshöjningarna samt en konkretisering av de ekonomiska konsekvenserna för grupper av studerande i olika situationer. Många utlåtanden påminner om att studiestödets bostadstillägg inte är indexbundet, vilket innebär att köpkraften kommer att försämrast.

Studentbostädernas betydelse för internationella studerande och därigenom för finländska studerandes tillgång till utbytesprogram tas upp i många utlåtanden. Höjningen av hyresnivån anses vara en särskilt svår situation för internationella studerande. Dessutom anses unga studerande som övergår direkt från studier på andra stadiet till högskolestudier som en viktig grupp, och tillgång till studentbostäder säkerställer att de kan inleda sina studier.

När det gäller konsekvenserna för statsfinanserna påminner finansministeriet i sitt utlåtande om 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.

Lagändringarnas tillämpningsområde

Tillämpningen av ett förhöjt maximibelopp för räntestödslån och relaterade bestämmelser på anhängiga projekt anses i remissvaren i allmänhet vara viktigt med tanke på projektgenomförandet. Enligt remissvaren bör det dock även vara möjligt att tillämpa detta på projekt för vilka nominellt investeringsunderstöd hann beviljas 2024, men som inte kan finansiera den självriskandel som dessutom behövs.

SOA ry, Finlands Fastighetsförbund rf och vissa andra remissinstanser föreslår att det förhöjda räntestödslånet och investeringsunderstödet inte får utesluta varandra. Avgränsningen kan genomföras så att maximibeloppet för räntestödslånet är hundra procent minskat med andelen investeringsunderstöd som erhållits för projektet, vilket beaktar både de projekt som fått nominellt understöd på en halv procent och framtida flexibilitet.

I flera utlåtanden från aktörer inom den statligt stödda hyresbostadsbranschen och från städer lyfter man också fram stödet för bostadsproduktion för andra grupper med särskilda behov. I utlåtandena föreslås till exempel att tillämpningsområdet för ett förhöjt räntestödslån utvidgas till att omfatta även andra objekt i den lägsta understödsklassen, såsom ungdomsbostäder och seniorbostäder. Enligt remissvaren borde hyresutjämning också vara möjlig för dessa målgrupper oberoende av stödinstrumentets form.

6.2 Ändringar som gjorts utifrån remissvaren

Utifrån remissvaren har bestämmelsen om utjämning av hyror i 19 a § preciserats så att utjämningen omfattar studentbostäder med räntestödslån oberoende av räntestödslånets storlek. Övergångsbestämmelsen har ändrats så att även projekt som fått nominellt investeringsunderstöd 2024 omfattas av de föreslagna nya bestämmelserna. Dessutom har ändringar av teknisk natur gjorts i bestämmelserna och i momentindelningen i 19 a § efter remissbehandlingen.

Motiveringarna till propositionen har kompletterats och korrigerats utifrån remissvaren. De viktigaste ändringarna gäller kompletteringar av enskilda bestämmelser samt bedömning av konsekvenserna för räntestödsfullmakter och pågående projekt och annan bedömning av de ekonomiska konsekvenserna. I kapitel 2.2 har cirkeldiagrammet i figur 3 om fördelningen av bostäder som fått statligt stöd mellan olika städer under de senaste åren uppdaterats. Även den pågående ändringen av kommissionens SGEI-beslut har beaktats.

Det föreslås inte att lagändringens tillämpningsområde utvidgas till att gälla bostadsobjekt för andra grupper med särskilda behov än studerande. På grund av de ökade riskerna som beror på

att belåningsgraden ökar föreslås det att det förhöjda maximibeloppet för räntestödslån endast ska gälla studentbostadsobjekt i enlighet med arbetsgruppens rekommendation. I enlighet med det ursprungliga utkastet till propositionen är det förhöjda maximibeloppet och investeringsunderstödet alternativa lösningar till varandra. Bestämmelserna om förhöjt maximibelopp för räntestödslån gäller tills vidare, eftersom bostadsprojekt har ett långt tids spann. Det föreslås dock ingen ändring av investeringsunderstödslagen, vilket innebär att understöden förblir en potentiell stödmodell med motsvarande användningsvillkor.

7 Specialmotivering

4 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån. Det föreslås att det till 4 § om allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån fogas ett nytt 2 mom. med bestämmelser om att Centralen för statligt stött bostadsbyggande är skyldig att bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån. Med detta avses en bedömning av samfundets kreditvärdighet och förutsättningar för återbetalning enligt lånets betalningsplan som uppgörs separat för varje ansökan och som grundar sig på bokslutsuppgifterna och andra myndigheters registeruppgifter. Syftet med ändringen är att på lagnivå införa bestämmelser om den skyldighet som nu framgår av 19 § i statsrådets förordning. Den föreslagna bestämmelsen kompletterar också 5 § om räntestödslåntagare. Ändringen är en översyn av författningsnivån för de allmänna förutsättningarna.

Till följd av det nya 2 mom. blir de nuvarande 2–4 mom. 3–5 mom. Bemyndigandet att utfärda förordning, som framöver ska ingå i 5 mom., preciseras så att det bättre motsvarar både paragrafens innehåll och de bestämmelser i statsrådets förordning som grundar sig på bemyndigandet. Enligt det preciserade bemyndigandet får närmare bestämmelser om förutsättningarna för godkännande som räntestödslån och om de förfaranden som ska iakttas vid godkännandet utfärdas genom förordning av statsrådet.

19 a §. Särskilda bestämmelser om räntestödslån för studentbostäder. Det föreslås att det till lagen fogas en ny paragraf med särskilda bestämmelser om studentbostäder som avviker från de allmänna bestämmelserna. Den föreslagna paragrafen placeras i 2 kap. om räntestöd för hyresbostadslån.

Paragrafens 1 mom. innehåller ett undantag från maximistorleken på räntestödslån för hyresbostäder enligt 10 § 1 mom. Enligt förslaget uppgår räntestödslån för bostäder avsedda som hyresbostäder för studerande, det vill säga studentbostäder, till högst 100 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Det är fråga om ett maximibelopp som kan godkännas som räntestödslån. Enligt förslaget kan således räntestödslån för studentbostäder framöver täcka de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet delvis på samma sätt som nu eller helt enligt det föreslagna maximibeloppet. Räntestödslånet och dess storlek godkänns utifrån en prövning av varje ansökan. I prövningen iakttas de förutsättningar och förfaranden som anges i räntestödslagen och i statsrådets förordning som utfärdats med stöd av räntestödslagen. Förutsättningarna anknyter till det lokala bostadsbehovet, sökandens ekonomiska ställning och det objekt som är föremål för lånet. I ombyggnadsobjekt påverkas räntestödslånets storlek dessutom av tidigare avsättningar för kommande ombyggnader. Förutom vad gäller maximistorleken på räntestödslån tillämpas bestämmelserna i 10 § 1 mom. på räntestödslån för studentbostäder. Enligt förslaget anses såsom studerande en person som deltar i sådan utbildning för vilken studiestöd kan fås med stöd av lagen om studiestöd. Detta motsvarar den tidigare målgruppen för det statliga stödet vid produktion av studentbostäder. Enligt lagen om studiestöd beviljas studiestöd för heltidsstudier efter fullgörandet av den grundläggande utbildningen.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det om särskilda förutsättningar för godkännande som räntestödslån för studentbostäder. De särskilda förutsättningarna ska iakttas på ett sätt som kompletterar de allmänna förutsättningarna i 4 §. Enligt förslaget förutsätter godkännande som räntestödslån för studentbostäder att bostäderna är lämpliga för studerandes bruk och att de studerande har ett långvarigt behov av bostad på orten. Ett projekt ska således grunda sig på det konstaterade bostadsbehovet och uttryckligen på att tillgodose de studerandes behov. Syftet med bestämmelsen är att styra det statliga stödet till orter där studerande kan antas bo under lång tid och det övriga bostadsutbudet inte räcker till för de studerandes behov. I fråga om långvarigt behov av bostad ska huvudregeln i 3 mom. beaktas. Enligt den ska bostäderna användas som hyresbostäder för studerande i 20 års tid. Projektplaneringen och prövningen av godkännande av räntestödslån grundar sig således i stor utsträckning på uppföljning och förutseende av utbildningspolitiska lösningar och utvecklingen av antalet studerande. När det gäller att bostäderna ska vara lämpliga för studerandes bruk beaktas bland annat bostädernas läge i förhållande till läroanstalter och andra tjänster som de studerande behöver, trafikförbindelserna samt att bostäderna motsvarar de studerandes behov. I det föreslagna 2 mom. anges dessutom att räntestödslåntagaren endast kan vara en i 5 § 1 mom. avsedd aktör. Låntagaren av ett räntestödslån för studentbostäder ska alltså även i framtiden vara en kommun eller ett annat offentligt samfund, ett samfund som utsetts som allmännyttigt eller ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket ovan nämnda samfund har bestämmande inflytande. De särskilda förutsättningarna för understödda bostadsobjekt och för låntagaren motsvarar bestämmelserna i investeringsunderstödslagen, vilket innebär att förutsättningarna för beviljande av statligt stöd för produktion av studentbostäder enligt den föreslagna paragrafen inte avviker från tidigare bestämmelser till denna del. De särskilda bestämmelserna gäller studentbostäder även oberoende av storleken på det räntestödslån som godkänns för varje projekt.

Enligt det föreslagna 3 mom. ska bostäderna 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 enligt förslaget, men låntagaren ska då göra en anmälan om förändringen till Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Även till denna del motsvarar de föreslagna bestämmelserna den tidigare användningsbegränsningen i investeringsunderstödslagen. Avsikten är att i enlighet med bestämmelserna i 2 mom. uttryckligen och konsekvent styra det statliga stödet så att det är till fördel för de studerande. Eftersom de studerandes bostadsbehov dock kan förändras till exempel till följd av utbildningspolitiska lösningar, är det enligt förslaget efter en minimitid på 20 år möjligt att använda bostäderna som hyresbostäder även för andra än studerande, i enlighet med de användningsbegränsningar som föreskrivs i de allmänna bestämmelserna. Dessutom är det möjligt att avvika från användningsbegränsningen även tidigare med undantagstillstånd eller av tillfälliga skäl. Till exempel under lov används studentbostäder tillfälligt för andra ändamål för att förhindra att de står underutnyttjade.

I det föreslagna 4 mom. förtydligas förhållandet mellan tillämpningsområdet för de särskilda bestämmelserna om studentbostäder enligt den föreslagna paragrafen och tillämpningsområdet för bestämmelserna i investeringsunderstödslagen. Bestämmelserna är alternativa, så att vad som föreskrivs i 1–3 mom. i den föreslagna paragrafen inte tillämpas på objekt för vilka det beviljas understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (investeringsunderstödslagen). Genom bestämmelsen utesluts överlappande tillämpning på enskilda projekt. Enligt förslaget förhindras inte tillämpningen på grund av understöd som beviljats i ett tidigare projekt. Exempelvis för ett ombyggnadsprojekt tillämpas maximistorleken på räntestödslån enligt 1 mom. i den föreslagna paragrafen samt de

särskilda förutsättningar och undantagsförfaranden som anges i 2 och 3 mom., även om objektet en gång i tiden skulle ha byggts eller anskaffats med understöd enligt investeringsunderstödslagen. I det föreslagna momentet anges dessutom att utjämning av hyror enligt 13 a § är tillåten mellan sådana studentbostäder, för vilkas byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader det har beviljats understöd enligt investeringsunderstödslagen 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. Understöd som beviljades innan investeringsunderstödslagen trädde i kraft grundade sig under 2000–2004 på lagen om vissa understöd som betalas ur Statens bostadsfond och tidigare understöd grundade sig på statsrådets årliga beslut och på årliga budgetar. Enligt förslaget är utjämningsmöjligheten inte bunden till understöd eller till maximistorleken på räntestödslån, utan den omfattar alla studentbostäder som ägs av samma ägare och som har finansierats med räntestödslån eller aravalån. Bestämmelsen behövs eftersom det har observerats att bestämmelserna i 13 a § är tvetydiga till denna del, och utjämningen är ett väsentligt verktyg för att uppnå en skälig hyresnivå och jämlikhet mellan nyare och äldre bostadsobjekt som ägs av samma ägare. Den föreslagna bestämmelsen åsidosätter dock inte begränsningarna i 13 a § 2 mom. 1 och 3 punkten eller 3 mom.

37 §. *Inställande av betalningen av räntestöd.* I 37 § om inställande av betalningen av räntestöd föreslås det att det till 1 mom. 4 punkten och 2 mom. fogas hänvisningar till de föreslagna bestämmelserna om studentbostäder, så att bestämmelserna om inställande av betalningen av räntestöd också omfattar ett förfarande som strider mot de särskilda bestämmelserna i 19 a §. Dessutom föreslås det tekniska ändringar i 2 mom.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

De föreslagna preciseringarna av bemyndigandet att utfärda förordning som flyttas till 4 § 5 mom. i räntestödslagen medför inga ändringar i räntestödsförordningen.

9 Ikraftträdande

Det föreslås att lagen träder i kraft så snart som möjligt i början av 2026.

Lagen tillämpas också på ansökningar om godkännande av räntestödslån som är anhängiga vid ikraftträdandet av lagen. När lagen träder i kraft kan vilket skede som helst vara anhängigt innan beslutet om godkännande av räntestödslånet fattas, det vill säga ett villkorligt förbehållsbeslut eller ett beslut om godkännande av planer och kostnader förhindrar inte att den föreslagna lagen tillämpas när det slutliga beslutet om godkännande fattas.

Inte heller ett investeringsunderstöd som redan har beviljats för ett projekt i en anhängig ansökan förhindrar tillämpningen, om understödet har beviljats till ett mindre belopp än maximibeloppet enligt 8 § 1 mom. 1 punkten i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov. I slutet av 2024 beviljades nominellt investeringsunderstöd för några studentbostadsprojekt, där den självfinansieringsandel som fortfarande behövs trots allt saknas på grund av projektets storlek. Övergångsbestämmelsen gör det möjligt också för dessa projekt att framskrida. I fråga om projekt som inleds efter att lagen har trätt i kraft iakttas dock huvudregeln i föreslagna 19 a § 4 mom., enligt vilket den förhöjda maximistorleken på räntestödslån och investeringsunderstödet är alternativa lösningar till varandra.

10 Verkställighet och uppföljning

Miljöministeriet, Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret följer upp konsekvenserna av verkställigheten av den föreslagna lagen. Vid behov vidtar miljöministeriet lagstiftningsåtgärder.

11 Samband med andra propositioner

I regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om upphävande av lagen om statens bostadsfond och till lagstiftning om borgensavgifter inom statligt stödd bostadsproduktion (RP 135/2025 rd), som är under behandling i riksdagen, ingår en ändring av 37 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2026, det vill säga före de ändringar i 37 § 1 mom. 4 punkten och 2 mom. som föreslås i denna proposition.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Syftet med denna proposition är att främja kulturella rättigheter enligt 16 § i grundlagen och rätten till bostad enligt 19 § 4 mom. i grundlagen.

Enligt 16 § i grundlagen har alla rätt till avgiftsfri grundläggande utbildning. Bestämmelser om läroplikten utfärdas genom lag. Dessutom ska det allmänna, enligt vad som närmare bestäms genom lag, säkerställa lika möjligheter för var och en att oavsett medellöshet enligt sin förmåga och sina särskilda behov få även annan än grundläggande utbildning samt utveckla sig själv. Bestämmelsen omfattar tillgången till såväl övrig allmänbildande utbildning som yrkesutbildning och den högsta utbildningen (RP 309/1993 rd). Enligt läropliktslagen (1214/2020) gäller läroplikten till 18 års ålder och omfattar en skyldighet att söka till utbildning efter den grundläggande utbildningen, till exempel gymnasie- eller yrkesutbildning. I lagen föreskrivs också om avgiftsfrihet för sådan utbildning och om inkvarteringsersättning, om en läropliktig inte kan bo hemma eller i läroanstaltens avgiftsfria internatboende. Efter att läroplikten upphört ansvarar personen själv för utbildningen, men att söka sig till utbildning kan vara ett villkor till exempel för en socialförsäkringsförmån, såsom en arbetslöshetsförmån, och enligt en pågående reform i allt högre grad också för utkomststöd.

Enligt 19 § 4 mom. i grundlagen ska det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Rätten till bostad är inte en subjektiv rättighet, utan den ska i huvudsak förverkligas på individens eget initiativ (RP 309/1993 rd). Rätten till bostad har inte heller tryggats som en subjektiv rättighet i vanlig lagstiftning, med undantag av boende som ordnas med stöd av socialvårdslagen (1301/2014). Det allmänna verkställer den i grundlagen föreskrivna skyldigheten huvudsakligen med sociala förmåner som hänför sig till boendekostnader samt med subventioner till bostadsbyggande (GrUU 14/2023 rd, GrUU 50/2024 rd och GrUU 54/2024 rd).

Enligt artikel 13 i FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (FördrS 6/1976) erkänner konventionsstaterna för att till fullo säkerställa rätten till utbildning att utbildning över grundskolestadiet i olika former, däribland teknisk utbildning och yrkesutbildning, ska tillhandahållas och göras tillgänglig för var och en genom alla lämpliga åtgärder. Dessutom ska högre utbildning göras lika tillgänglig för alla som har fallenhet för sådan utbildning genom alla lämpliga åtgärder. Som exempel nämns särskilt att utbildningen gradvis ska göras kostnadsfri. Enligt artikel 11 i konventionen erkänner konventionsstaterna rätten för var och en till en tillfredsställande levnadsstandard för sig och sin familj, däribland tillräckligt med mat och kläder, och en lämplig bostad samt till ständigt förbättrade levnadsvillkor. Konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att denna rätt

förverkligas och erkänner att internationellt samarbete på frivillig grund är av väsentlig betydelse i detta sammanhang.

I den reviderade Europeiska sociala stadgan (FördrS 80/2002) fastställs den enskildes rätt till yrkesutbildning, rätt till skydd mot fattigdom och social utslagning samt rätt till bostad. För att trygga den enskildes rätt till yrkesutbildning åtar sig de fördragsslutande parterna att i mån av behov inrätta och främja yrkesutbildning för alla och att ge tillträde till högre teknisk utbildning och universitetsutbildning uteslutande på grundval av individens lämplighet (artikel 10). För att trygga den enskildes rätt till skydd mot fattigdom och social utslagning åtar sig de fördragsslutande parterna att vidta åtgärder inom ramen för en samordnad helhetssyn för att främja att personer som lever i eller som riskerar att komma i ett läge av social utslagning eller fattigdom, liksom deras familjer, faktiskt får tillgång särskilt till sysselsättning, bostad, utbildning, kultur samt rätt till social och medicinsk hjälp (artikel 30). För att trygga att den enskilde i praktiken kommer i åtnjutande av rätten till bostad åtar sig de fördragsslutande parterna att vidta åtgärder som syftar till att främja tillgången till bostäder med rimlig standard, att förebygga och minska hemlösheten i syfte att successivt undanröja den och att göra bostäder ekonomiskt tillgängliga för personer som saknar tillräckliga medel (artikel 31).

Genom den föreslagna lagändringen tryggas ett tillräckligt utbud av studentbostäder till rimligt pris i en situation där produktionen nästan har avbrutits på grund av svårigheter i anslutning till finansieringen av självfinansieringsandelen. Bestämmelserna om val av hyresgäster i anknytning till statligt stöd riktar de understödda bostäderna till mindre bemedlade studerande med låga inkomster, vilket i enlighet med människorättskonventionerna främjar möjligheten till utbildning oberoende av de ekonomiska förutsättningarna. På det hela taget är det motiverat att utöver den sociala tryggheten även stödja boendet för de studerande genom stöd för bostadsproduktionen, eftersom det är svårare att skaffa sig en tillräcklig utkomst genom arbete medan studierna och utbildningen pågår än i andra livsskederna, och eftersom utbildning också är något som samhället ålägger medborgarna till.

Reformen av bostadsbidragssystemet för studerande och upphörandet av investeringsunderstöden för bostadsproduktion för studerande, vilka det tidigare har fattats beslut om, har som helhet minskat stödet för de studerandes boende. Den ökade belåningsgraden som inkluderas i denna proposition har för sin del också en höjande effekt på hyresnivån, om än i mindre grad än de tidigare besluten som gäller stöd och den höjning av hyresnivån som den allmänna kostnadsnivån medför. Grundlagsutskottet behandlade reformen av bostadsbidragssystemet för studerande i sitt utlåtande GrUU 54/2024 rd. Utskottet ansåg att den föreslagna lagstiftningen om bostadsbidrag för studerande sammantaget inte blir problematisk med avseende på 16 § 2 mom. och 19 § 4 mom. i grundlagen. Utskottet hänvisade till sin tidigare utlåtandepaxis, enligt vilken utskottet har ansett att det är helt i linje med den handlingsförpliktelse som åläggs lagstiftaren att den sociala tryggheten riktas och utvecklas enligt samhällets ekonomiska tillgångar samt logiskt att grundläggande utkomstförmåner som direkt finansieras av det allmänna dimensioneras med hänsyn till den rådande situationen inom samhällsekonomin och den offentliga ekonomin. Samtidigt ska man se till att effekterna av föreslagna ändringar som påverkar de grundläggande fri- och rättigheterna och andra planerade reformer sammantagna inte får vara oskäligen. (GrUU 15/2023 rd, GrUU 40/2018 rd, GrUU 11/2015 rd, GrUU 34/1996 rd och GrUB 25/1994 rd.) Den här propositionens andel av helheten gör å ena sidan stödet för de studerandes boende något mer lånebetonat och gör å andra sidan det möjligt att utveckla produktionen av studentbostäder så att den bättre motsvarar behoven. Propositionen kan anses vara godtagbar med tanke på 16 § och 19 § 4 mom. i grundlagen.

Denna proposition inkluderar dessutom en översyn av författningsnivån som gäller uppgifter av Centralen för statligt stött bostadsbyggande och som anknyter till kravet på lagbundenhet inom

förvaltningen enligt 2 § 3 mom. i grundlagen och utfärdandet av förordningar enligt 80 §. Den genom statsrådets förordning föreskrivna skyldigheten för centralen att i sin prövning av varje ansökan ägna uppmärksamhet åt soliditeten hos den som genomför ett projekt preciseras på lagnivå till en skyldighet att bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån. Samtidigt korrigeras bemyndigandet att utfärda förordning så att det bättre motsvarar det faktum att bestämmelserna i 4 § kan preciseras genom förordning. Efter ändringarna grundar sig myndighetens verksamhet tydligare på lagen och den förordning som preciserar den.

På de grunder som anges ovan kan lagförslaget behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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

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.

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 betala 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 betala 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 betala 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 (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 den 27 november 2025

Statsminister

Petteri Orpo

Miljö- och klimatminister Sari Multala

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:

Gällande lydelse

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. De bostäder för vilka stöd beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska vara skäligen. Bostäderna ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende.

Nybyggnad och ombyggnad ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Centralen för statligt stött bostadsbyggande av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Centralen för statligt stött bostadsbyggande av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån endast om det har gjorts en

Föreslagen lydelse

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.

Gällande lydelse

bedömning av låneobjektets skick och utarbetats en underhållsplan på sikt.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om grunderna för godkännande som räntestödslån.

2 kap

Räntestöd för hyresbostadslån

Föreslagen lydelse

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.

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

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 §

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Inställande av betalningen av räntestöd

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

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala 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 en inlösare som avses i 18 b §, eller

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 betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § 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 § i denna lag, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala 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

Gällande lydelse

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 § i denna lag 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 betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

Föreslagen lydelse

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 betala 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 (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.
