

Statsrådets redogörelse

Utvecklingsprogram för bostadspolitiken 2021–2028

Innehåll

1. Inledning	3
2. Bostadspolitiska mål	4
3. Principer för bostadspolitiskt beslutsfattande	6
4. Bostadspolitiska åtgärdsförslag för 2021–2028	8

1. Inledning

I statsminister Sanna Marins regeringsprogram ingår en omfattande helhet som definierar regeringens bostadspolitik och som utöver mål innehåller flera bostadspolitiska åtgärder. Flera åtgärder har genomförts och inletts redan i början av regeringsperioden. Regeringen fortsätter att verkställa och genomföra de bostadspolitiska målen och de åtgärder som stöder detta i sitt program.

Hösten 2019 tillsatte miljöministeriet en arbetsgrupp för att utarbeta ett utvecklingsprogram för bostadspolitiken. I arbetsgruppen medverkade de ministerier och ämbetsverk som ansvarar för bostadspolitiken. Dessutom tillsatte statsrådet för arbetsgruppen en parlamentarisk uppföljningsgrupp vars uppgift var att stöda beredningen av utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken, ta ställning till programmets huvudlinjer, utvärdera beredningsarbetet för programmet, främja växelverkan som gynnar beredningen av programmet, i synnerhet mellan de politiska aktörerna, samt delta i samhällsdebatten kring ämnet. I den parlamentariska uppföljningsgruppen ingick en medlem från varje riksdagsparti.

Arbetsgruppens uppgift var att bereda ett övergripande och målinriktat utvecklingsprogram för bostadspolitiken för åren 2021–2028 i form av en redogörelse till riksdagen. Arbetsgruppen överlämnade sin rapport till miljö- och klimatminister Krista Mikkonen i december 2020. Arbetsgruppens arbete och rapport utgör grunden för denna redogörelse.

Många bostadspolitiska åtgärder och deras effekter syns på bostadsmarknaden först på längre sikt. För att svara på utmaningarna på bostadsmarknaden krävs kontinuerlig utveckling både vad gäller utbudet av och efterfrågan på bostäder. Samtidigt måste man fästa uppmärksamhet vid den övergripande utvecklingen i olika regioner med tanke på såväl en enhetlig och fungerande samhällsstruktur och klimatpolitiska mål som olika slags socialt hållbara bostadsområden. Bostadspolitiken måste vara målinriktad, långsiktig och förutseende. Detta har också riksdagen förutsatt i sin skrivelse till statsrådet 2018 (RSk 26/2018 rd; EÅ 61/2016 rd).

Arbetsgruppen som berett utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken utarbetade i sin rapport en lägesbild över boendet och bostadsmarknaden 2020. Enligt den påverkas boendet och bostadsmarknaden även i Finland i synnerhet av globala trender, såsom urbaniseringen, den åldrande befolkningen, klimatförändringen och digitaliseringen. Den regionala polariseringen av bostadsmarknaden och differentieringen av bostadsområdena i synnerhet i de stora stadsregionerna har ökat. Andra centrala faktorer som påverkar boendet som arbetsgruppen lyfte fram var bland annat hushållens skuldsättning, de ungas försvagade ställning på bostadsmarknaden och dyrt boende, särskilt i huvudstadsregionen. De åtgärder som presenteras i denna redogörelse ger lösningar på de utmaningar på bostadsmarknaden som arbetsgruppen lyft fram i sin lägesbild. Bostadspolitiken lever i tiden och nya utvärderingar som behövs måste göras då förhållandena förändras. Ett exempel på detta är det ökade distansarbetet som blivit aktuellt under coronapandemin. Detta kan i fortsättningen medföra stora konsekvenser för boendet i framtiden och därigenom även för bostadspolitiken.

I den här redogörelsen ställer regeringen upp mål för statens bostadspolitik och principer som ska iakttas vid genomförandet av dem för de kommande åtta åren. I redogörelsen konkretiseras dessutom åtgärder som stöder bostadspolitikens riktning. I detta skede är det inte ändamålsenligt att lösa alla åtgärder på detaljnivå, och därför har olika utredningsbehov också lyfts fram bland åtgärderna.

Ärenden som gäller eventuella finansieringsbehov behandlas och beslut i dessa fattas inom ramen för utgiftsramen för statsfinanserna i statsbudgeten och planen för de offentliga finanserna och samordnas med övriga utgiftsbehov inom den offentliga ekonomin.

2. Bostadspolitiska mål

De bostadspolitiska målen ska beaktas i allt beslutsfattande som gäller boende. De bör eftersträvas i all verksamhet på bostadsmarknaden.

1. Var och en har rätt till ett bra boende till rimligt pris

Genom bostadspolitiken främjar man allas möjlighet till ett bra boende samt invånarnas möjligheter att påverka sin boendemiljö. Det allmänna ska främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Genom bostadspolitiken främjas en minskning av ojämlikheten och en ökning av jämlikheten i fråga om boende. Genom att tillämpa principen Bostad först och genom olika stödåtgärder, till exempel boenderådgivning, främjas elimineringen av bostadslöshet och förebyggs uppkomsten av bostadslöshet. Bostadspolitiken uppmuntrar inte hushåll till överskuldssättning.

2. Bostadsutbudet svarar mot olika befolkningsgruppers behov och bostadsområdena är socialt hållbara

Genom bostadspolitiken främjas ett bostadsutbud som såväl kvantitativt som med tanke på olika egenskaper svarar mot olika behov. Bostadsbeståndet och boendemiljöerna är tillgängliga, högklassiga, hälsosamma och trygga. Unga får en start på sin bostadsresa och äldre kan bo hemma så länge som möjligt. Boendet kan genomföras på olika sätt med hjälp av mångsidiga besittningsformer. En mångsidig boendestruktur med flera generationer i bostadsområdena förebygger negativ segregation. Delaktighet och gemenskap samt en egen särprägel stöder bostadsområdenas livskraft och välbefinnande. Man identifierar den närliggande naturens roll som en faktor som påverkar boendetrivseln.

3. Bostadsutbudet bidrar till att arbetsmarknaden fungerar och stöder områdenas livskraft

Ett tillräckligt och rätt placerat bostadsutbud som svarar mot människors behov och inkomster bidrar till att företag och arbetsmarknaden fungerar smidigt. Detta förutsätter en tillräcklig och rätt placerad tomtreserv. Boendeutgifterna i förhållande till inkomsterna får inte bli för höga och därmed ett hinder för tillgången på arbetskraft. En fungerande och enhetlig samhällsstruktur främjar tjänsternas, arbetsplatsernas och mobilitetens tillgänglighet. De stora skillnaderna i boendeutgifter mellan olika områden i landet får inte utgöra ett hinder för arbetskraftens rörlighet. Bostadsmarknaden ska ses över som en helhet inom ett pendlingsområde i stället för att avgränsas av de enskilda kommungränserna.

4. Pris- och hyresutvecklingen på bostadsmarknaden är stabil

En stabil utveckling av bostadsmarknaden stöder den allmänna ekonomiska stabiliteten. En stabil prisutveckling hejdar också hushållens skuldsättning. Genom reglering, planläggning och markpolitik samt samarbete mellan kommunerna och staten främjas ett tillräckligt bostadsutbud och en gynnsam investeringsmiljö för företagen. Med ovan nämnda metoder kan konkurrensen inom byggbranschen förbättras, vilket bidrar till en fungerande bostadsmarknad. Bostadsmarknaden i områden där befolkningen minskar bör vid behov på ett kontrollerat sätt anpassas till den föränderliga efterfrågan, och bostadspolitiken ska sörja för att bostadsförhållandena utvecklas i hela landet. Samtidigt kan man genom regionens närings- och sysselsättningspolitik påverka hur mycket och i vilken riktning efterfrågan förändras.

5. Klimatutsläppen från byggande och boende är på en hållbar nivå

Utsläppen från boende och byggande är under kontroll och bostadsbeståndet är energieffektivt i hela Finland då Finland strävar efter koldioxidneutralitet före 2035. Genom bostadspolitiken främjas koldioxidsnålt bostadsbyggande och boende. Målet är ett långlivat bostadsbestånd som kan ändras under livscykeln. Vid reparationsbyggnad främjas också en utveckling av bostadsbeståndet så att det svarar mot behoven av koldioxidsnålt boende.

6. Med stöd för boende främjas genomförandet av de bostadspolitiska målen och stödet riktas till dem som behöver det mest

Det allmännas åtgärder kompletterar marknadens funktion och korrigerar marknadsbrister. Det allmänna erbjuder stöd för boende för dem som har svårt att ordna sitt boende på marknaden. Olika boendeformer behandlas så jämnt som möjligt i stödpolitiken så att marknadsstörningar undviks. Helheten av efterfråge-, skatte- och utbudsstöd för boende bör vara så kostnadseffektiv, effektiv och transparent som möjligt. Statens risker bör kunna förebyggas och förutses i tillräckligt god tid.

7. Bostadspolitiken jämnar ut konjunkturer och svarar på riskerna på bostadsmarknaden

Genom bostadspolitiken reagerar man på konjunkturväxlingar i byggandet. I bostadspolitiken förbereder man sig på förhand på ekonomiska risker och risker på bostadsmarknaden. Bostadspolitiken möjliggör flexibla sätt att stabilisera marknaden och förebygga problem på bostadsmarknaden.

3. Principer för bostadspolitiskt beslutsfattande

De principer som drar upp riktlinjerna för det bostadspolitiska beslutsfattandet ska tväradministrativt styra allt offentligt beslutsfattande.

1. Bostadspolitiken bör ha en nära koppling till andra politiska sektorer

Bostadspolitiken är starkt kopplad till andra politiska sektorer och dessa konsekvenser bör identifieras och bedömas bättre än i nuläget i beslutsfattandet. Bostadspolitiken påverkar utöver specialfrågor som gäller boende och bostadsmarknaden även bland annat arbetsmarknaden och arbetskraftens rörlighet, investeringar och produktion, den regionala utvecklingen, beskattningen, socialskyddssystemet, ojämlikhetsutvecklingen i samhället, medborgarnas välfärd, den offentliga ekonomin och hushållens skuldsättningsutveckling. Det är också viktigt att man är medveten om att beslut som fattats inom andra politiska sektorer på motsvarande sätt inverkar på boendet. Till exempel påverkar förändringar i den sociala tryggheten och utbildnings- och näringspolitiken bostadsmarknaden.

2. Bostadspolitiken bör utvecklas långsiktigt och över förvaltningsområdenas gränser

Bostadspolitiken ska vara långsiktig och förutsägbar. I det bostadspolitiska beslutsfattandet bör man förutse långsiktiga trender, till exempel befolkningens åldrande och urbaniseringen. En långsiktig bostadspolitik bidrar till en fungerande bostadsmarknad genom att öka förutsägbarheten och förtroendet för myndigheternas verksamhet. Ändringar i stödsystemen måste dock kunna genomföras så att systemen hålls uppdaterade och beaktar den övriga samhällsutvecklingen. En god bostadspolitik kräver ett lyckat samarbete över förvaltningsområdena.

3. Vars och ens rätt till bostad och en boendemiljö som stöder välbefinnandet är en central utgångspunkt för bostadspolitiken

En bärande princip för bostadspolitiken är enligt grundlagen att det allmänna ska främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Även kvalitetsmässigt bra boende bör främjas. Bostaden är endast en del av boendepreferenserna: valet av bostad påverkas allt mer av faktorer utanför bostaden, såsom närmiljön, att bostadsområdet är tryggt och trivsamt och att det finns fungerande trafikförbindelser. Det är viktigt att bli varse om att boendemiljön har en bredare betydelse än bostaden i sig för människornas allmänna välbefinnande och boendemiljön kan producera välfärd som en del av människornas vardagsupplevelser.

4. Boendets miljö- och klimatteffekter ska ha en genomgående roll i allt bostadspolitiskt beslutsfattande

Boendets andel av hushållens klimatutsläpp är stor och byggandet och byggnaderna producerar redan över en tredjedel av Finlands växthusgasutsläpp. Det bostadspolitiska beslutsfattandet ska beakta boendets och bostadsbyggnadernas hållbarhet och främja de klimatpolitiska målen. Staten har en central roll i att styra mot ett energieffektivt och miljövänligt reparations- och nybyggande.

5. Staten stöder boendet med hjälp av efterfråge- och utbudsstöd

Största delen av bostäderna ägs och byggs av privata aktörer. Genom sin verksamhet lindrar staten marknadens negativa externa effekter och möjliggör boendelösningar även för dem som inte själva kan ordna sitt boende. Bostadsmarknaden kan styras med hjälp av reglering. Boendet stöds även i fortsättningen med både efterfråge- och utbudsstöd. Stöd för boende ska riktas utifrån de bostadspolitiska målen och stöden ska basera sig på forskningsrön.

6. De bostadspolitiska målen främjas mångsidigt

Man bör säkerställa att det finns mångsidiga besittningsformer för boende och mångsidiga aktörer på bostadsmarknaden. Ägarbostäder, privata hyresvärdar, institutionella aktörer och statsstödd produktion har alla en

egen viktig roll på bostadsmarknaden. De ökar utbudet av bostäder och tryggar en fungerande bostadsmarknad. I bostadspolitiken tryggas förutsättningarna för ägarboende, hyresboende och boendeformer däremellan.

4. Bostadspolitiska åtgärdsförslag för 2021–2028

1. Förutsättningar för bostadsproduktion i tillväxtcentrum

1.1 Utbudet av tomter och bostäder i tillväxtcentrum

I tillväxtcentrum är ett tillräckligt tomtutbud och en långsiktig markanvändnings- och tomtpolitik en central förutsättning för att möjliggöra ett tillräckligt utbud av bostäder. Enligt VTT borde det årligen byggas 30 000–35 000 nya bostäder i Finland. Till kommunernas uppgifter hör planläggning, markpolitik och överlåtelse av byggbara tomter. Ett tillräckligt tomtutbud möjliggör ett ökat bostadsutbud, vilket i sin tur också dämpar höjningen av priser och hyror i tillväxtcentrum. Kommunerna har monopol på planläggning och därmed även en viktig roll i att planlägga tillräckligt många byggbara tomter avsedda för bostadsbyggande i områden som är centrala med tanke på samhällsstrukturen. Statens viktigaste sätt att påverka tomt- och bostadsutbudet är MBT-avtalen i vilka man också har avtalat om mängden statsstödd bostadsproduktion och tomtöverlåtelse. Det är viktigt att kommunerna överlåter tomter avsedda för bostadsproduktion till rimligt pris direkt till ARA-aktörerna för att byggnadsentreprenaderna ska kunna konkurreras ut så stor utsträckning som möjligt. Detta gör det också lättare för nya aktörer att få tillträde till byggande.

Staten genomför riktlinjerna för planläggningen och utvecklingen av planlägningsprocesserna som en del av reformen av markanvändnings- och bygglagen. I den pågående totalreformen av markanvändnings- och bygglagen granskas flera helheter som är centrala med tanke på bostadspolitiken och bostadsmarknaden, till exempel städernas planlägnings- och tomtpolitik. Syftet med totalreformen är att förbättra förutsättningarna för planeringen av områdesanvändningen vad gäller styrningen av samhällsutvecklingen, lokaliseringen av verksamhet och användningen av miljön i en riktning som främjar en hållbar utveckling, minskar miljölägenheterna och sparar naturresurserna. Regeringens proposition till ny markanvändnings- och bygglag färdigställs sommaren 2022.

En gynnsam investeringsmiljö för privata aktörer och aktörernas mångsidighet bidrar till en fungerande bostadsmarknad. Tillgången på olika aktörer och besittningsformer för bostäder främjar bostadsmarknadens funktion samt bostadsutbudets omfattning och mångsidighet. Utöver en tillräcklig planreserv ska tomtöverlåtelse också ske genom helheter som lämpar sig för små och medelstora företag.

För att man ska kunna svara på det växande behovet av bostäder i tillväxtcentrumen krävs ett tillräckligt och rätt placerat tomtutbud. I många områden kan en planreserv som motsvarar fem års behov anses vara tillräcklig. Förfarandena för tomtöverlåtelse bör främja bostadsmarknadens funktion och konkurrens. I den statsunderstödda produktionen är målet att kommunerna överlåter tomter avsedda för ARA-produktion till rimligt pris direkt till ARA-aktörerna.

1.2 MBT-avtal

Statens och stadsregionernas MBT-avtal är ett bra verktyg för att utveckla stora stadsregioner och skapa bättre förutsättningar för bostadsproduktion. Ur ett boendeperspektiv är det centrala målet med MBT-avtalen att säkerställa ett tillräckligt utbud av bostäder. Dessutom är målet med MBT-avtalen att utveckla en fungerande och hållbar samhällsstruktur, öka planläggningen och tomtutbudet på den strama bostadsmarknaden samt samordna markanvändning, boende och trafik. MBT-avtalen kommer även i fortsättningen att vara ett verktyg som baserar sig på avtal. Utvärdering görs av MBT-förfarandet, där man utvärderar förhandlingsprocessen i sin helhet och framför utvecklingsförslag. Utvärdering är färdig i april 2022.

Staten fortsätter avtalen om markanvändning, boende och trafik (MBT) med de största stadsregionerna. I avtalen beaktas stävjandet av klimatförändringen i fråga om markanvändning, byggande, uppvärmnings- och energilösningar för boendet samt trafik. I fortsättningen kommer man i MBT-avtalen att beakta även centrala

frågor med anknytning till boendekvaliteten, till exempel bostädernas storlek, mångsidighet och anpassningsbarhet. MBT-avtalen ska ge ett betydande mervärde som tjäna den helhet som markanvändningen, boendet och trafiken utgör samt målet om kolneutralitet. Statens bostadspolitiska stöd i anslutning till MBT-regionernas bostadsmarknader ska grunda sig på bostadsmarknadssituationen i regionen i fråga.

1.3 Statsstödd bostadsproduktion

Genom en tillräcklig och rätt inriktad statsstödd bostadsproduktion säkerställs förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimligt pris i tillväxtcentrum. Den statsstödda bostadsproduktionen är viktig i alla ekonomiska konjunkturer, men konjunkturläget bör beaktas i omfattningen av den statsstödda produktionen. Vid lågkonjunktur stöder en ökad statsstödd bostadsproduktion sysselsättningen och den ekonomiska aktiviteten. Vid högkonjunktur är den statsstödda produktionen flexibel, såvida läget vad gäller tillgången på bostäder till rimligt pris tillåter det, och resurserna inom byggbranschen mer inriktade på fritt finansierad produktion. I en högkonjunktur inom bostadsbyggandet kan en ökning av den statsstödda produktionen ytterligare öka efterfrågan på produktionsfaktorer inom byggbranschen och höja kostnaderna. Det är viktigt att fästa uppmärksamhet vid kostnadsutvecklingen inom den statsstödda bostadsproduktionen så att man kan undvika trycket på att höja byggnadskostnaderna och därigenom även en höjning av hyrorna inom den statsstödda bostadsproduktionen. I en lågkonjunktur har staten vid sidan om den statsstödda nyproduktionen även andra sätt att återuppliva ekonomin inom byggbranschen, till exempel olika reparationsunderstöd och trafikprojekt.

Det allmännas stöd binds till statsstödda bostäder under en lång tid, och därför är det viktigt att säkerställa att det finns ett långsiktigt behov av bostäderna i områdena. Den statsstödda produktionen borde således i huvudsak riktas till de största stadsregionerna, där bostadsmarknaden är stramast. Även om den statsstödda bostadsproduktionen i huvudsak riktas till tillväxtcentrum kan det i vissa områden utanför tillväxtcentrumen ändå finnas behov av statsstödd bostadsproduktion, särskilt sådan som är avsedd för specialgrupper.

För närvarande motsvarar antalet bostäder till rimligt pris inte behovet, särskilt inte i tillväxtcentrumen. År 2020 uppgick ARA-produktionen till sammanlagt 8 767 bostäder, då man räknar med hyresbostäder med långvarigt och kortvarigt räntestöd och hyresbostäder för specialgrupper samt bostadsrättsbostäder. Av dessa var 3 292 bostäder med långvarigt räntestöd. För att förbättra tillgången på bostäder till rimligt pris borde den totala ARA-produktionen ökas under de närmaste åren. En reform av det långvariga räntestödet kan stödja detta mål. MBT-avtalen är också ett viktigt instrument i detta sammanhang.

För närvarande bor cirka 31 procent av högskolestuderandena i bostäder som ägs av privata hyresvärdar och cirka 26 procent i studentbostäder. Tack vare sitt förmånliga pris är studentbostäder en mycket eftertraktad boendeform bland studerande. Det finns skäl att ställa upp mål för ökningen av produktionen. Enligt nuvarande uppskattningar skulle det under innevarande årtionde krävas cirka 10 000 nya bostäder för att studentboende ska bli den vanligaste boendeformen.

Den statsstödda bostadsproduktionen har en viktig roll som komplement till utbudet av bostäder på marknadsvillkor och som ett verktyg för att förebygga segregation samt för att jämna ut konjunkturläget. Den statsunderstödda ARA-produktionen ökas med beaktande av konjunkturläget jämfört med 2020 års nivå. I produktionen betonas bostäder med långvarigt räntestöd. I synnerhet vid lågkonjunkturer ökas den statsstödda ARA-produktionen för att upprätthålla stabiliteten inom byggbranschen och bostadsproduktionen. Den statsstödda bostadsproduktionen kommer även i fortsättningen att riktas särskilt till de viktigaste tillväxtcentrumen, det vill säga till de områden där det bedöms finnas ett långvarigt behov av bostäder och där bostadsmarknadsläget är spänt.

För att öka boendet till rimligt pris strävar man efter att öka andelen bostäder som byggs med långvarigt räntestöd så att de utgör 35 procent av nyproduktionen i de stadsregioner som växer kraftigast.

Produktionen av studentbostäder ökas så att studentbostäder i slutet av årtiondet är den vanligaste boendeformen bland högskolestuderande i stället för fritt finansierade hyresbostäder som i nuläget. Den ökade produktionen av studentbostäder får inte minska den övriga ARA-produktionen.

1.4 Arbetspensionsförsäkringsbolagets hyresbostäder

Ett bostadsaktiebolag som är dotterbolag till ett arbetspensionsförsäkringsbolag har under vissa förutsättningar kunnat använda främmande kapital för att låta bygga hyresbostäder. Undantaget vad gäller användning av främmande kapital gäller till slutet av 2022, men det finns skäl att fortsätta tillämpa det för att öka produktionen av hyresbostäder.

Användningen av främmande kapital fortsätter för bostadsaktiebolag som är dotterbolag till arbetspensionsförsäkringsbolag.

2. Områden utanför tillväxtcentrumen

2.1 Utveckling av bostadsbeståndet

Bostadsmarknaden ser olika ut i olika regioner samt även inom regionerna, till och med inom enskilda kommuner. Skillnaderna i bostadspriserna kan göra det svårare att flytta till ett dyrare bostadsmarknadsområde och i vissa fall försvåra arbetskraftens rörlighet. Prisskillnader inom regionerna påverkar segregationsutvecklingen mellan olika delar av regionen. I områden där befolkningen minskar finns det inte nödvändigtvis tillräckligt med tillgängliga bostäder eller bostadsbestånd som i övrigt motsvarar behovet. Bostadsmarknadsläget i områden med minskande befolkning kan endast i begränsad utsträckning påverkas med hjälp av bostadspolitik eftersom bostadsmarknaden kraftigt påverkas av andra frågor än sådana som direkt anknyter till boendet. En fungerande bostadsmarknad kan främjas i synnerhet genom regionens och statens sysselsättnings-, närings- och utbildningspolitik. Genom att området för en aktiv livskraftspolitik som förenar dessa metoder bör en gynnsam utveckling av bostadsmarknaden stärkas. I vissa fall, till exempel då en ny stor industribyggnad byggs på orten, kan det finnas behov av statsstödd bostadsproduktion. I områden med positiv strukturomvandling kan produktion av ARA-hyresbostäder genomföras i syfte att trygga tillgången på arbetskraft och stödja näringslivets verksamhetsförutsättningar.

I områden där befolkningen minskar bör bostadsbeståndet anpassas så att det stöder bostadsmarknaden i området och en kontrollerad utveckling av samhällsstrukturen. Genom att planera en högklassig miljö kan man stärka områdets livskraft. Till exempel i små centrum är områdets dragningskraft i hög grad beroende av intressant boende och byggande. Samtidigt bör möjligheterna till boende på flera platser utvecklas med stöd av ökade möjligheter till distansarbete och -kultur. I synnerhet utanför tillväxtcentrumen är det dock bra att beakta att fastställandet av bostadens värde även förknippas med andra värden utöver marknadsvärdet. En sänkning av marknadsvärdet är inte nödvändigtvis ett stort problem i fall där den boende klarar av sina ekonomiska förpliktelser och inte har för avsikt att sälja bostaden.

Ett separat riktat forskningsprojekt inleds inom vilket man undersöker hur man med hjälp av närings-, sysselsättnings- och utbildningspolitik och genom utveckling av boendet som attraktionsfaktor för regionerna kan förebygga boendeproblem i områden med minskande befolkning. De utmaningar som förknippas med boende i områden med minskande befolkning och små centrum, till exempel bostadsmarknadens funktion eller en sjunkande prisutveckling, löses utifrån den branschövergripande information som fås inom projektet och genom att utnyttja sysselsättnings-, närings- och utbildningspolitiska metoder och ett tvärsektoriellt tillvägagångssätt.

2.2 Statsstödda bostäder

Stödåtgärder i anslutning till underutnyttjat bostadsbestånd som stöds av staten är bland annat rivningsunderstöd och understöd för sanering, begränsnings- och rivningsackord (efterskänkning av lån) och ändringar i lånevillkoren för aravalån. Genom stödåtgärderna förbättras hyreshussamfundens verksamhetsmöjligheter till exempel genom att det underutnyttjade bostadsbeståndet minskas, vilket också främjar hyresgästernas ställning genom att behovet av hyreshöjningar förebyggs. Genom att förbättra hyreshussamfundens verksamhetsmöjligheter förebygger man också statens kreditförluster.

De statliga stödåtgärder som riktas till underutnyttjade bostadsbestånd som stöds av staten fortsätter och utvecklas och befogenheterna för dessa bevaras på en tillräcklig nivå.

2.3 Stöd för reparation av bostadsbeståndet

I områden med minskande befolkning kan det vara svårt att få finansiering för renovering av bostadshus på grund av bostadsbyggnadens låga säkerhetsvärde. Uppgifter om till exempel husbolags problem med tillgången till finansiering grundar sig främst på enskilda fall och det finns inte tillräckligt med information om hur omfattande fenomenet är.

Modellen med statsborgen för bostadsaktiebolag bör utvecklas så att den bättre svarar mot reparationsbehoven hos bostadsaktiebolag i områden där befolkningen minskar. När statsborgen beviljas ska man också beakta reparationsprojektens marknadseffekter, nödvändigheten på lång sikt och statens riskhantering.

Med hjälp av ett separat forskningsprojekt utreds hur stora problem det finns när det gäller tillgången till finansiering för reparationsbyggande, i synnerhet i områden med minskande befolkning.

Villkoren i den nuvarande modellen med statsborgen för bostadsaktiebolags renoveringar förbättras så att modellen bättre svarar mot bostadsbolagens växande reparationsbehov, i synnerhet i områden med minskande befolkning.

2.4 Boende på flera platser

Under coronapandemin har distansarbetet ökat med stormsteg, och det är motiverat att anta att förändringen åtminstone delvis är här för att stanna. Denna fenomens konsekvenser för bostadspolitiken bör utredas och övervägas. En högre grad av boende på flera platser kan också ha betydelse för livskraften i områden som förlorar sin befolkning.

Det ökade distansarbetet medför konsekvenser för många saker – allt från bostädernas planlösningar och anpassningsbarhet samt ändringar i byggnadernas användningsändamål till hur servicebehovet och finansieringen av detta beaktas då boendet fördelas mellan olika orter. Även tillgodoseendet av demokratiska och ekonomiska rättigheter bör i en sådan situation vägas och bedömas.

Behoven av stöd och ändringar i regleringen av boende på flera platser utreds på bred front under 2022.

3. Ett högklassigt och miljövänligt bostadsbestånd

3.1 Bostädernas kvalitet och egenskaper

Bostädernas egenskaper ska svara mot människornas behov. Utgångspunkten för bostadsplaneringen ska vara flexibilitet: invånarnas olika önskemål och behov, bostädernas funktion, tillgänglighet och anpassningsbarhet.

Bostadsplaneringen bör dessutom stöda bostadsområden med gemenskap. I bostadsplaneringen ska man bättre än tidigare beakta invånarnas önskemål och behov, boendets kvalitet, den åldrande befolkningen, det ökade behovet av tillgängliga bostäder samt bostädernas anpassningsbarhet. Anpassningsbara bostäder stöder dessutom målen för hållbart byggande och klimatmålen. Frågor som gäller boendets kvalitet främjas också i totalreformen av markanvändnings- och bygglagen bland annat genom att man förtydligar ansvaren kring byggandet. Lösningar med anknytning till problem med inomhusluften genomförs inom ramen för programmet Sunda lokaler 2028 och stöd och hjälp till personer som lider av problem med inomhusluften utredes i statsrådets gemensamma utrednings- och forskningsprojekt för hjälp och stöd till personer som lider av problem med inomhusluften (Sisäilmaongelmista kärsivien auttaminen ja tukeminen). Resultaten av projektet färdigställdes våren 2021. Utgående från projektets resultat fattas beslut om fortsatta åtgärder.

Styrningen av bostadsplaneringen stärks på olika sätt. Det inrättas ett regelbundet sammankommande forum för bostadsplaneringsfrågor som består av aktörer i branschen i syfte att främja fungerande och högklassiga boendelösningar. Åtgärder för att bekämpa problem med inomhusluften och stödja personer som lider av dålig inomhusluft effektiviseras.

3.2 Utveckling av bostadsområden

Bostadspolitiken ska främja trivsamma bostadsområden där det är hälsosamt och tryggt att bo. Det är viktigt att förebygga segregation, och för att förebygga detta behövs ett omfattande tvärsektorielt samarbete, vilket förutsätter ett mångsidigt och förutseende urval av metoder vid sidan av en regionalt balanserad bostadsmarknad. Det effektivaste sättet att påverka differentieringen av bostadsområden är att ingripa i de grundläggande orsakerna till segregationen, såsom utbildning, sysselsättning och tillgången till tjänster.

Genom det tvärsektoriellea treåriga förortsprogram som är gemensamt för flera ministerier och som inleddes i början av 2020 stärks den övergripande utvecklingen av förorterna och förebyggs segregation.

Arbetet med att utveckla bostadsområdena och minska segregationen fortsätter. Ett hållbart, långsiktigt och tvärsektorielt arbete för att utveckla förorterna etableras som en del av kommunernas verksamhet i stället för tidsbundna program. Man stärker städernas kunskapsmässiga och funktionella beredskap att svara på differentieringsutvecklingen i bostadsområdena samt stärka trivselen och livskraften i förorterna och stöder etableringen av hållbara tvärsektoriellea handlingssätt tillsammans med statliga och tredje sektorns aktörer.

3.3 Boende och klimat

Byggandet och byggnaderna står för över en tredjedel av växthusgasutsläppen, och därför måste byggandets koldioxidavtryck minskas. Finlands mål är att vara kolneutralt senast 2035. För att uppnå de internationella och nationella klimatmålen måste även utsläppen från byggnadssektorn minskas.

Städerna har en nyckelroll då man strävar efter att minska utsläppen från den byggda miljön. Städerna kan påverka utsläppen bland annat med hjälp av stadsplanering, användning av förnybara energikällor, trafikarrangemang och kriterier för offentlig upphandling. En hållbar stadsstruktur och goda trafikförbindelser gör det möjligt att minska utsläppen. Dessutom är ett högklassigt och anpassningsbart bostadsbestånd en viktig faktor för att minska utsläppen från boendet, eftersom det ökar bostädernas livslängd.

I oktober 2020 publicerade Europeiska kommissionen en strategi för renovering av byggnader (Renovation Wave Strategy) i syfte att förbättra byggnadernas energiprestanda. Kommissionen har som mål att minst fördubbla antalet renoveringar under de kommande tio åren och se till att renoveringar leder till bättre energi- och resurseffektivitet. Finland understöder kommissionens mål, men anser att ländernas särdrag bör beaktas och kostnadseffektiva lösningar möjliggöras.

Minskningen av koldioxidavtrycket från bostäder och byggnader fortsätter genom att man stöder energieffektivitetsrenoveringar och ändringar i uppvärmningssättet. Vid nybyggnad stärks granskningen av koldioxidsnålheten under byggnadernas livscykel och perspektivet för cirkulär ekonomi och dessa utvidgas från att beröra enskilda objekt till större helheter såsom kvarter och stadsdelar. En förlängning av byggnadernas livscykel främjas. Träbyggandet ökas. Potentialen hos smarta elnät och elasticitet i efterfrågan utnyttjas till fullo i utvecklandet av boendelösningar. Målet är att minska de utsläpp som uppvärmningen och nedkylningen av bostäder orsakar med 60 procent före 2030. När det gäller att ersätta oljeuppvärmning stöds förändringar i uppvärmningsformen genom att maximibeloppet för hushållsavdraget höjs från 2 250 euro till 3 500 euro och ersättningsprocenten från 40 till 60 procent. Ändringen är tillfällig och gäller åren 2022–2027.

Hösten 2021 inleds en utredning om hur hushållsavdraget skulle kunna utvidgas till att omfatta även andra energirenoveringar samt renoveringar som husbolaget låter göra. Dessutom utreds hur hushållsavdraget kan utvecklas så att det uppmuntrar till att anlita reparationstjänster och reparationsrenoveringar, förlänger användningstiden för byggnader och material, förbättrar energieffektiviteten eller på andra sätt stöder den cirkulära ekonomin och utsläppsminskning. Utredningen färdigställs före utgången av februari 2022.

3.4 Bostadslöshet

Vid avskaffandet och förebyggandet av bostadslöshet genomförs principen om bostad först och man satsar på boenderådgivning samt på tillgången till tjänster som stöder boendet och invånarens välbefinnande. Olika alternativ för att lagstifta om boenderådgivning granskades i den arbetsgrupp som miljöministeriet tillsatte våren 2020 för att begrunda hur boenderådgivningen kan bli lagstadgad och vars betänkande var på remiss från slutet av våren 2021. Målet att avskaffa bostadslösheten har beaktats även i de nya MBT-avtalen.

År 2020 inledde miljöministeriet ett treårigt bostadslöshetsprogram tillsammans med de största stadsregionerna, serviceproducenter och organisationer. Målet med programmet är att öka utbudet av bostäder till rimligt pris och med statligt stöd för bostadslösa, stärka arbetet mot bostadslöshet inom kommunernas basservice, förbättra tillgången till boenderådgivning och etablera samarbetet mellan aktörer som arbetar med bostadslöshet i synnerhet på kommun- och regionnivå. Dessutom förbättras statistikföringen av bostadslöshet i samband med programmet.

Bostadslösheten avskaffas före 2027. Boenderådgivningen görs lagstadgad, tillgången till boenderådgivning förbättras och utvidgas till alla boendeformer. Social- och hälsovårdstjänsternas roll i arbetet mot bostadslöshet stärks i kommunerna och välfärdsområdena.

3.5 Tillgänglighet och äldre personers boende

Tillgängliga bostäder behövs bland annat för att göra det möjligt för äldre att bo hemma. När befolkningen åldras är det viktigt att garantera ett tillräckligt antal tillgängliga bostäder både inom nyproduktionen och genom reparationsbyggande. Utöver tillgängligt nybyggande stöder man det tillgängliga bostadsbeståndet genom att främja installation av hissar i efterhand samt tillgänglighetsreparationer av bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Miljöministeriet startade 2020 ett åtgärdsprogram för äldres boende vars syfte är att förbättra de äldres boendeförhållanden och främja utbudet av boendalternativ, stöda kommunernas prognostisering och beredskap i boendefrågor och stärka utvecklingen av åldersvänliga boendemiljöer.

På olika håll i Finland finns det en miljon tillgängliga bostäder före 2030. Man säkerställer att inkomst- och förmögenhetsgränserna för reparationsunderstöden är aktuella. Kommunerna bör få stöd i prognostiseringen och beredskapen i fråga om äldre personers boende.

4. Utveckling av stöd för boende

4.1 Utveckling av räntestödsmodeller för statsstödd bostadsproduktion och riskhantering

Utifrån den långa räntestödsmodellen inleds ett lagstiftningsprojekt där modellen utvecklas i syfte att uppnå en bättre balans mellan stödet och begränsningarna samt för att svara på det växande behovet av renoveringar. I enlighet med regeringsprogrammet ökas det statliga stödet och den nuvarande begränsningstiden på 40 år bibehålls. Lånens koncentration till slutet av låneperioden bör minskas ytterligare och tjänstefieringen av boendet ska beaktas – man gör det möjligt att beakta rimliga grundavgifter för olika sammanvändningstjänster med anknytning till boende i självkostnadsprincipen. I reformen förbättras verksamhetsförutsättningarna för samfund som äger och bygger statsstödd bostadsproduktion. Dessutom främjas en mer omfattande användning av i synnerhet anskaffningslån, med vilka man kan köpa enskilda bostäder på olika platser och på så sätt förebygga segregation. Möjligheterna och ramvillkoren för sammanslagning av lån i hyreshussamfund som äger statsstödda bostäder kartläggs. Sammanslagning av hyreshusbolags lån underlättas genom så kallade konverteringslån.

En modell med kort räntestöd har använts sedan 2016. Den har i huvudsak utnyttjats av aktörer som inte har använt den långa räntestödsmodellen. Stödmodellen gör finansieringsalternativen inom den statsstödda produktionen av hyresbostäder mångsidigare och ökar utbudet av hyresbostäder till rimligt pris i tillväxtcentrumen. Dessutom fungerar den korta räntestödsmodellen som en stödform som jämnar ut konjunkturen i bostadsbyggandet.

Lagstiftningen om befintliga aravalån och räntestöd bör utvecklas också genom att man förbättrar riskhanteringen och rapporteringen, förtydligar behörigheten att säkerställa och utveckla riskhanteringen och säkerställer tillförlitliga partner i lånefinansieringen. Man utvärderar åtgärder genom vilka affärsbankernas intresse för finansiering av ARA-bostadsproduktionen kan ökas. Sådana åtgärder kan till exempel vara att överföra förvaltningen av säkerheter från bankerna till Statskontoret eller att göra det möjligt att omorganisera lån.

I fråga om bostadsbidrag har efterfrågestödet (bostadsbidraget) under de senaste åren betonats kraftigt samtidigt som utbudsstödets belopp har minskat till följd av den låga räntenivån. I denna räntesituation ingår i regel inget stöd i räntestödslånen. Det vore motiverat att öka utbudsstödets belopp måttligt.

Den långa räntestödsmodellen förnyas så att den blir mer sporrande och transparent i syfte att säkerställa att produktionsmålen uppnås. Stödet ökas och förhållandet och balansen mellan stöden och begränsningarna i anslutning till dem granskas. Avsättningar för skäliga reparationer i fråga om räntestödslån återinförs. Man utreder hur räntestödet binds till nivån på marknadsräntan så att modellen uppmuntrar till ökad produktion och hantering av statens långsiktiga risker. En bredare användning av anskaffningslån främjas. Användningen av den korta räntestödsmodellen fortsätter. Reformen av räntestödssystemet genomförs så att ett lagförslag i ärendet lämnas till riksdagen före hösten 2022.

4.2 Statens bostadsfond

Statens bostadsfond (SBF) är en central finansieringskälla för stöd för bostadsproduktion ur vilken största delen av utbudsstöden beviljas. Även om statens bostadsfond står utanför statsbudgeten och ramen, ökar användningen av fondens medel alltid också statens upplåning och underskott. Statens bostadsfond är ett viktigt bostadspolitiskt instrument.

För att säkerställa framtiden för statens bostadsfond på lång sikt måste man utreda potentiella nya metoder för förvärv av inkomster till fonden. Sådana inkomstkällor kan vara till exempel anskaffning och uthyrning av tomter som lämpar sig för bostadsbyggande till rimligt pris, finansiering av självfinansieringsandelar som tertiärlån från bostadsfonden, beviljande av lån för produktion av ägarbostäder till rimligt pris samt beviljande av reparationslån till hyreshus-, bostadsrätts- och bostadsaktiebolag.

Statens bostadsfond förblir en fond som lyder under miljöministeriet och står utanför statsbudgeten. Möjligheten till en mer omfattande användning av fondens förmögenhet vid finansiering av stödmodeller för boende utreds på ett kostnadseffektivt sätt. Även behovet av en modell för statsstödda ägarbostäder till rimligt pris och ett ändamålsenligt sätt att genomföra den, till exempel genom aravalån, utreds. Staten skulle eventuellt kunna främja olika modeller för boende till rimligt pris till exempel genom borgen eller genom att bevilja lån. Statens bostadsfonds metoder för förvärv av inkomster och möjligheter att få kassaflödet att cirkulera utreds i syfte att upprätthålla och öka fondens kapital. Utredningar och åtgärdsförslag som gäller statens bostadsfond bereds före juni 2022.

4.3 Stödets transparens och kunskapsunderlag

Staten ska se till att stödsystemen är uppdaterade och ändamålsenliga. Bostadsstöden ska vara effektiva och kostnadseffektiva och stödbeloppen ska grunda sig på en realistisk konsekvensbedömning. Vid bedömningen av stödets genomslagskraft ska man också beakta hur de påverkar marknaden och stöden ska vara transparenta. Statens riskhantering ska också beaktas då stödsystemen utvecklas.

Det är viktigt att allt offentligt stöd är transparent. Utöver de traditionella utbuds- och efterfrågestöd som staten beviljar erbjuder många kommuner till exempel tomter för statsstödd bostadsproduktion till ett pris som är lägre än marknadspriset. Dessa och andra eventuella indirekta stödåtgärder bör utredas och läggas fram öppet. Datainsamlingen ska grunda sig på enhetliga metoder och definitioner för att uppgifterna ska vara jämförbara och tydliga.

Informationsunderlaget för identifiering av andra än direkta stödåtgärder riktade till statsunderstödd produktion förbättras.

4.4 Hushållens skuldsättning

En kontrollerad skuldfinansiering gynnar hushållen, men en överdriven skuldsättning försämrar deras förmåga att anpassa sig till negativa överraskningar. Den låga räntenivån, de längre återbetalningstiderna för bostadslån, amorteringsfrihet, de stora andelarna i husbolagslån, den ökade skuldfinansierade bostadsplaceringen och det mångsidigare utbudet av konsumtionskrediter har ökat skuldsättningen och fördunklat helhetsbilden av riskerna med skuldsättningen. Den ökade användningen av husbolagslån som finansieringskälla för investerare har förändrat den finländska bostadsaktiebolagsmodellens karaktär och riskerna i anslutning till den. Bostadsplaceraren kan under vissa förutsättningar från sina skattepliktiga placeringsinkomster dra av finansieringsvederlaget och därmed amorteringen av sin andel av husbolagslånet, vilket avsevärt ökar bostadsplaceringens ekonomiska attraktivitet.

Man tar i bruk nya metoder för att förebygga överdriven skuldsättning i hushållen och beaktar även husbolagslånets medverkan till att invånarnas prismedvetenhet försämrars. Konsekvenserna av hushållens direkta skuldsättning och skuldsättning via husbolagslån för hushållen och bostadsmarknaden bör utvärderas och bostadspriserna göras mer transparenta för konsumenterna. Man bedömer begränsningen av den maximala andelen husbolagslån och ändamålsenligheten hos avdragsgilla amorteringar av husbolagslån som stödform för bostadsplacering. Beslut om eventuella åtgärder fattas utifrån en helhetsbedömning av husbolagslånen och åtgärderna genomförs genom lagstiftning under 2022.

4.5 Förbättring av villkoren för BSP-lån

BSP-lånen är ett viktigt sätt att stöda ungas boende och villkoren för dem ska vara aktuella. Målet med BSP-systemet är att stöda unga i deras anskaffning av en ägarbostad. Maximibeloppen för BSP-räntestödslånet höjdes våren 2021 eftersom gränserna i synnerhet i huvudstadsregionen har halkat efter prisutvecklingen.

I synnerhet villkoren och gränserna för det bostadsspar- och stödsystem (BSP) som främjar ungas köp av en ägarbostad, inklusive möjligheten att kombinera partnernas BSP-lån, utreds och uppdateras så att de svarar

mot den nuvarande situationen på bostadsmarknaden och ungdomarnas olika livssituationer. Regeringens proposition om reformen överlämnas till riksdagen i början av 2022.

4.6 Fastighetsskatt

Målet med fastighetsskatteformen är att korrigera ojämlikheten till följd av eftersläpningen av beskattningsvärdena, förbättra transparensen och förenkla skattegrunderna. Syftet med reformen är inte att höja nivån på fastighetsskatten. I reformen ska man också bedöma hur byggnader som används för boendeservice inom socialvården behandlas i förhållande till hur byggnader som används för stadigvarande boende behandlas i beskattningen. Skattebehandlingen av stadigvarande bostäder som används för boendeservice ska inte skilja sig från skattebehandlingen av andra stadigvarande bostäder.

Målet med fastighetsskatteformen är en reform där fastighetsbeskattningsvärdena i sin helhet bättre återspeglar gängse värden. I beredningen av fastighetsskatteformen måste man bättre än i nuläget beakta både markens och byggnadernas verkliga marknadsvärde. Fastighetsskatteformen får inte leda till oskäliga förändringar i någons fastighetsskatt. Reformen utvärderas med fokus på vilka förändringar som är rimliga innan den utfärdas. I samband med fastighetsskatteformen utreds hur en låg betalningsförmåga hos den skattskyldige kan beaktas.

4.7 Bostadsbidrag

En reform av bostadsbidraget genomförs som en del av reformen av den sociala tryggheten. I samband med reformen utreds bland annat möjligheten att justera bostadsbidragets nuvarande kommungränser så att de motsvarar den relevanta pendlingsregionen. I genomförandet av reformen beaktas bostadsbidragssystemets inverkan på efterfrågan och utbudet av bostäder av olika karaktär och egenskaper samt på arbetsmarknadens funktion.

Då bostadsbidraget utvecklas beaktas hur ändringarna i stödsystemen påverkar bostadsmarknaden och boendekvaliteten.

4.8 Beskattning av utländska fastighetsfonder

Vinsterna från fastighetsinvesteringar i utländska fonder beskattas i så stor utsträckning som möjligt i Finland från början av 2023. Samtidigt säkerställs att Finland kan beskatta försäljningsvinsterna från fastigheter belägna här också i situationer där överlåtelseobjektet är ett bolag som indirekt äger fastigheterna.

5. Besittningsformer för bostäder

5.1 Mångsidiga besittningsformer och andelslagsboende

Mångsidiga besittningsformer möjliggör bostäder som lämpar sig för olika livssituationer. Besittningsformer för bostadssamfund är bland annat ägarbostäder, hyresbostäder, bostadsrättsbostäder och bostadsandelslagsbostäder. Oberoende av bostadens besittningsform ska den boende ha tillräckliga möjligheter att påverka i frågor som gäller boendet. Olika besittningsformer ska stödjas så neutralt som möjligt för att undvika snedvridningar av marknaden.

Främjandet av bostadsandelslag har framskridit via olika utredningar till några konkreta byggnadsprojekt. Bostadsandelslagen har utvecklats från olika utgångspunkter och format sig på varierande sätt. Detta har ansetts utmanande bland annat med tanke på finansieringen av projekt och konsumenter som är intresserade av bostadsandelslag.

Pilotprojekten fortsätter och man utreder hur man kan skapa klarhet i ordnandet av kooperativt boende genom ny lagstiftning om bostadssamfund eller genom ändringar i lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom utreds vilka ändringar som behövs i lagstiftningen om räntestöd eller borgenslån.

5.2 Revidering av lagen om samförvaltning

I lagen om samförvaltning föreskrivs om boendedemokrati för personer som bor i statsstödda bostäder. Genom reformen av lagen om samförvaltning stärks beslutanderätten för boende i hyreshus och de boendes möjligheter att påverka i ärenden som gäller det egna boendet.

Genom reformen av lagen om samförvaltning stärks hyresgästernas ställning.

5.3 Bostadsrättssystemet

Bostadsrättsbostäder är en egen besittningsform som ligger mellan hyres- och ägarbostäder. Målet med reformen av bostadsrättslagen är att säkerställa att bostadsrättsbostäder är en attraktiv boendeform med ett rimligt pris även i framtiden. Lagförslaget om en reform av bostadsrättssystemet godkändes av riksdagen i mars 2021.

I en bostadsrättsförening ansvarar bostadsrättshavarna för beslutsfattandet i egenskap av medlemmar i föreningen och det finns ingen utomstående ansvarig ägare. I små bostadsrättsföreningar kan den ekonomiska bärkraften vara svag och inlösningsansvaret för bostadsrätter kan visa sig vara ekonomiskt tungt för föreningen i situationer där bostäderna inte utnyttjas till fullo. Även beslutsfattandet kan vara ett problem om bostadsrättshavarna är oense om de ärenden som ska avgöras.

Produktionen av bostadsrättsbostäder som en del av den statsstödda bostadsproduktionen fortsätter. Lagstiftningen utvecklas.

5.4 Tvistlösning

Det är ovanligt att meningsskiljaktigheter mellan delägare i bostadsaktiebolag, delägare och bolaget samt hyresgäster och hyresvärdar behandlas i domstol. Detta beror bland annat på långsamma domstolsbehandlingar och risken för rättegångskostnader. Det är nödvändigt att utreda billigare och snabbare tvistlösningsförfaranden som kompletterar domstolsbehandlingen. I förfarandet behandlas tvistemål mellan aktieägare och bostadsaktiebolag, bostadsrättshavare och bostadsrättsamfund samt hyresgäster och hyresvärdar. Ett alternativ för att genomföra förfarandet kunde vara att utvidga konsumenttvistenämndens resurser och uppgifter.

Man utreder behoven och förutsättningarna för ett rådgivnings- och medlingsorgan som kompletterar domstolsbehandlingen och som upprätthålls, stöds eller erkänns av en myndighet

5.5 Hyreshöjningar

I tillväxtcentrum och i synnerhet i huvudstadsregionen är hyrorna för fritt finansierade bostäder höga och höjs snabbare än i resten av landet. De befintliga metoderna för att ingripa i alltför stora höjningar av hyrorna måste stärkas och information om dem ska ges i större utsträckning än i nuläget.

Konsumenttvistenämndens resurser stärks i syfte att bland annat förkorta behandlingstiderna för hyrestvister. Möjligheterna att förkorta handläggningstiderna för hyrestvister i konsumenttvistenämnden granskas bland annat genom att förkorta maximitiden. Man ökar informationen till hyresgäster om den rådgivning som erbjuds samt om de rättsmedel som står till förfogande så att de har bättre möjligheter att ingripa i alltför stora hyreshöjningar.

5.6 Modellbolagsordningar

Genom bostadsaktiebolagens bolagsordningar kan man reglera flera saker på ett sätt som avviker från lagen om bostadsaktiebolag. I lagen om bostadsaktiebolag begränsas inte till exempel hur aktieantalen och röstetalen, vederlagsgrunderna och fördelningen av underhållsansvaret för husbolagets olika aktielägenheter och aktielägenheter av olika storlek kan fastställas i bolagsordningen då bolaget bildas.

I samarbete med aktörer inom fastighets- och byggbranschen, andra aktörer inom fastighetsbranschen samt aktieägare och placerare bereds tvärsektoriellt modellbolagsordningar som fungerar för bostadsaktiebolagen och med tanke på deras livscykel.

5.7 Utveckling av disponentintyg

Man bör förbättra bostadsaktiebolagens och aktieägarnas metoder att förbereda sig för framtida kostnader genom att öka transparensen och uppmuntra till planmässighet. Det är i sista hand delägarna som ansvarar för underhållet, utvecklingen och förvaltningen av husbolagens gamla byggnadsbestånd, och de är i allmänhet inte särskilt väl insatta i fastighetsbranschen. Ofta har de inte heller någon information från andra bostadsaktiebolag som de kan dra nytta av i beslutsfattandet. Detsamma gäller utnyttjande av motsvarande uppgifter vid köp av bostadsaktier och vid övervakning av finansieringsriskerna. Bättre tillgång till information främjar också beslutsfattandet i gamla husbolag.

Syftet med att utveckla disponentintyget är att öka incitamenten för att förbereda sig för reparationer genom att göra dem till transparent information på bostadsmarknaden samt främja bostadsaktiebolagens planmässighet och långsiktighet i underhållet och skötseln av fastigheterna. Underhållet och utvecklingen av bostadsaktiebolagens byggnads- och bostadsbestånd främjas och bostadsköpen och -finansieringen effektiviseras också genom att tillgången till information om bolag och lägenheter förbättras. Samtidigt förbättras förutsättningarna för beslutsfattande som grundar sig på information för fastighetsägare och bostadsägare, köpare och finansiärer.

Innehållet i disponentintyget utvecklas så att det i intyget redogörs för de lägenhetsspecifika andelar i euro som på förhand betalats eller samlats in för kommande reparationsprojekt. Man utreder möjligheterna att förlänga skyldigheten för bostadsaktiebolagets styrelse att utreda behovet av underhåll av byggnader och fastigheter för bolagsstämman från de nuvarande fem åren. Samtidigt utreds möjligheterna att ålägga styrelsen skyldighet att utreda finansieringsmöjligheterna för betydande underhållsprojekt.

5.8 Främjande av tillgänglighet i husbolag

Enligt lagen om bostadsaktiebolag kan en delägare utföra ändringar i husbolaget i lokaler utanför den egna aktiebostaden endast med bolagets samtycke. Bolaget kan förbjuda detta även i fall där delägaren betalar alla kostnader för ändringsarbetet och underhållet av det och ändringen inte medför olägenheter för de övriga delägarna. Den åldrande befolkningen och målet att främja äldre personers möjligheter att bo hemma kunde dock vara en grund för att möjliggöra mer omfattande tillgänglighetsreparationer i husbolag. Sådana ändringar som förbättrar tillgängligheten kan vara till exempel en ramp och elektroniska öppningssystem för ytterdörren, handtag och stödräcken som gör det lättare att röra sig och en duschstol som installeras på väggen i ett gemensamt tvättutrymme. Ändringar som förbättrar tillgängligheten i gemensamma utrymmen ökar ofta också tillgängligheten och funktionaliteten i alla aktielägenheter. I praktiken kan en delägare också få finansiering för dessa ändringsarbeten, till exempel reparationsunderstöd eller ersättning enligt handikappservicelagen.

Man utreder rätten för en delägare i ett bostadsaktiebolag att utföra ändringar utanför bostaden som underlättar boendet för rörelsehindrade och personer med funktionsnedsättning och främjar en jämlik användning av understöd som beviljas för dessa ändamål.