

# Vad kan svensk bostads- politik lära av: Finland

Stefan Runfeldt  
Ragnar Bengtsson





# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>1 Bostadslandet Finland</b>	<b>5</b>
1.1 Fysisk planering	7
1.2 Bostadsstockens utveckling över tid	8
1.3 ARA	9
1.4 Den finska hyresmarknaden	10
1.4.1 Ägarförhållanden	11
1.4.2 Hyressättning	12
1.4.3 Helsingfors	15
1.5 Bostadspolitik får kosta i Finland	16
1.5.1 Bostadsbidrag	16
1.5.2 Stöd till nybyggnation	17
1.5.3 Kostnader och låneramar	18
1.5.4 Jämförelse direkt stöd till bostadssektorn, Finland och Sverige	18
1.6 Stöd till den finska ägarmarknaden	19
<b>2 Sverige och Finland: skillnader och likheter</b>	<b>21</b>
<b>3 Slutdiskussion</b>	<b>24</b>
<b>4 Referenser</b>	<b>25</b>

## Sammanfattning

I den svenska debatten lyfts Finland ofta fram som ett intressant exempel, både för sin sociala bostadspolitik, och med anledning av införandet av marknadshyror på hyresmarknaden.

Vad som mer sällan framkommer i debatten är hur kraftfull den finska bostadspolitikerna är i övrigt. Statens fokus på en fungerande bostadspolitik skiljer sig i grunden från Sverige. I Finland är bostadsbyggande en nationell prioritering på regeringsnivå. Där säkerställs finansiering och fungerande bostadspolitik i samarbete mellan de viktigaste departementen.

Finland har stora och viktiga delar av bostadspolitikerna som skiljer sig från den svenska, Finland tillämpar:

- Statliga, konkreta mål för bostadsbyggande och bostadspolitikerna
- Fastighetsskatt utan tak som är extra hög för obebyggda och pågående nybyggen för att påskynda nybyggnationen
- Omfattande offentliga finansiella insatser för att främja nyproduktion av bostäder med lägre boendekostnader
- Stöd till förstagångsköpare, med krav på kraftfull låneamortering (25 år)
- Ränteavdrag på 10 procent av bostadskostnaderna (reducerad från 85 procent 2012)

Under 1990-talet avreglerades den då statligt kontrollerade hyressättningen i landet. Finland gick från ett system där hyresrätten var tänkt för alla på samma sätt som i Sverige till ett system där hyresrätten, antingen fördelas efter behov, eller plånbok. Men ambitionen om att faktiskt säkerställa alla invånarens rätt till en god bostad fanns kvar.

Den höga ambitionsnivån har kostat pengar, men även gett goda resultat då många bostäder har producerats i Finland. Så många att stocken av bostäder växer snabbare än befolkningen. Det går lätt att få tag i en hyresrätt i Finland även om de som är marknadsprissatta är ungefär lika dyra som nyproducerade bostäder i Sverige. Hyrorna stiger dock i Finland, snabbare än inkomsterna.

För att säkerställa bra boendeförhållande för befolkningen erbjuds omfattande bostadsbidrag både i det reglerade och statligt finansierade, ARA-beståndet, och i beståndet med marknadshyra. År 2020 betalade finska staten totalt ut olika bostadsbidrag till ett belopp av 2 140 miljoner euro till nästan 600 000 hushåll.

Omräknat till kronor och justerat för folkmängd motsvarade det finska bostadsbidraget 41,4 miljarder svenska kronor. Nästan tre gånger dyrare än det svenska bostadsbidraget och bostadstillägget är idag.

Kostnaderna kan tyckas höga och sammantaget lägger den finska staten en större del av BNP på bostadssektorn än Sverige. Men skillnaden skulle vara större om det inte var för de generösa svenska ränte- och ROT-avdragen som tillsammans utgör nästan två tredjedelar av de statliga medel som går till bostadssektorn. I Finland utgör ränteavdraget 1/26-del.

Sammantaget kan det konstateras att Finland gör mycket rätt i sin bostadspolitik, den bygger på realistisk insikt och en ambitionsnivå som saknas i Sverige. Den bygger på en vilja att betala och göra det som krävs för att nå sina mål, vilket saknas i Sverige.



## 1. Bostadslandet Finland

Finland har 5,5 miljoner invånare fördelade på 2,8 miljoner permanentbostäder. Landets 309 kommuner uppvisar stor variation i invånarantal, från Sottunga med 101 invånare till Helsingfors med 656 920 invånare. Mediankommunen har 6057 invånare. Landet är indelat i 19 landskap, styrda av landskapsförbund som motsvarar Sveriges regioner. Därtill finns sju regionförvaltningsverk som motsvarar Sveriges länsstyrelser.

Finland har flera system för att säkerställa tillräcklig bostadsproduktion. De mer centrala är Statens och landskapsförbundens aktiva inblandning i den fysiska planeringen. Den andra är den efterfrågestabiliserande delen som utgörs av statlig delfinansiering av nyproduktionen av hyresrätter via Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) (Boverket, 2011).

Landet har i huvudsak tre olika upplåtelseformer:

- Äganderätt (Ägarbostad)
- Bostadsaktiebolag (Ägarbostad)
- Hyresrätt

Därtill förekommer bostadsrätt och övriga bostäder med totalt cirka fyra procent av beståndet.

**Äganderätt** utgörs i huvudsak, som i Sverige, av privatägda villor och radhus (småhus).

**Bostadsaktiebolag** motsvarar i huvudsak den svenska bostadsrätten och består vanligen av lägenheter eller radhus. Skillnaden mot svenska bostadsrätter är att ägandet är mer privat i bostadsaktiebolagen. Aktieägare har även explicit laglig rätt att hyra ut lägenheten till andra, så länge det inte är explicit förbjudet via annan lagstiftning eller bolagsordning (Lag 1599/2009, Lag 1072/1994).

**Hyresrätt** skiljer sig på flera sätt mot vad en hyresrätt är i Sverige. Två typer av hyresrätter finns, marknadsprissatta och "allmännyttiga". De allmännyttiga drivs utan vinst, kan motta statliga räntestödslån och lyder under statlig hyresreglering. Bostäder som har erhållit statlig finansiering kallas vanligen ARA-bostäder. Val av hyresgäst till ARA-bostäderna sker efter behovskriterier. Hyressättningen och val av hyresgäster i det fria, marknadsprissatta beståndet är i princip oreglerad.

### Bostadsfakta Finland

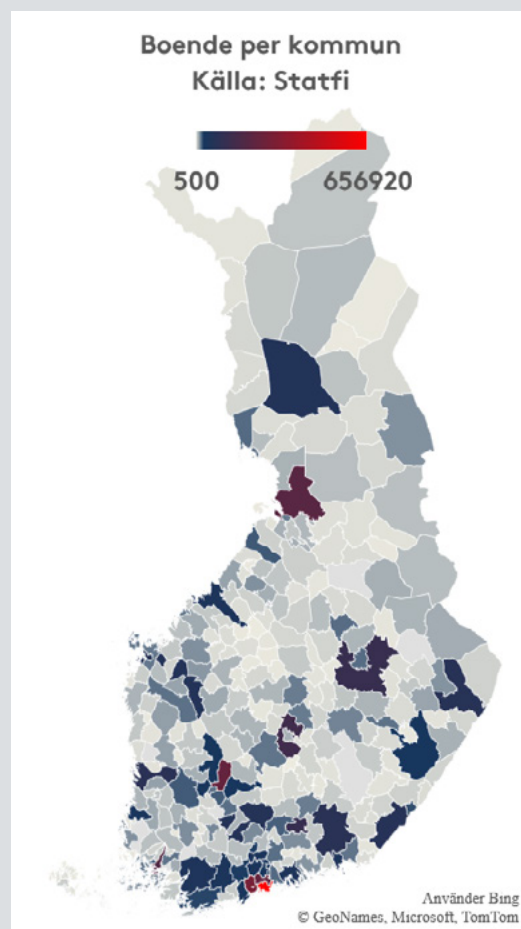
Invånare:	5 533 793 (2020)
Bostäder:	2 766 679 (2020)

#### Upplåtelseformer

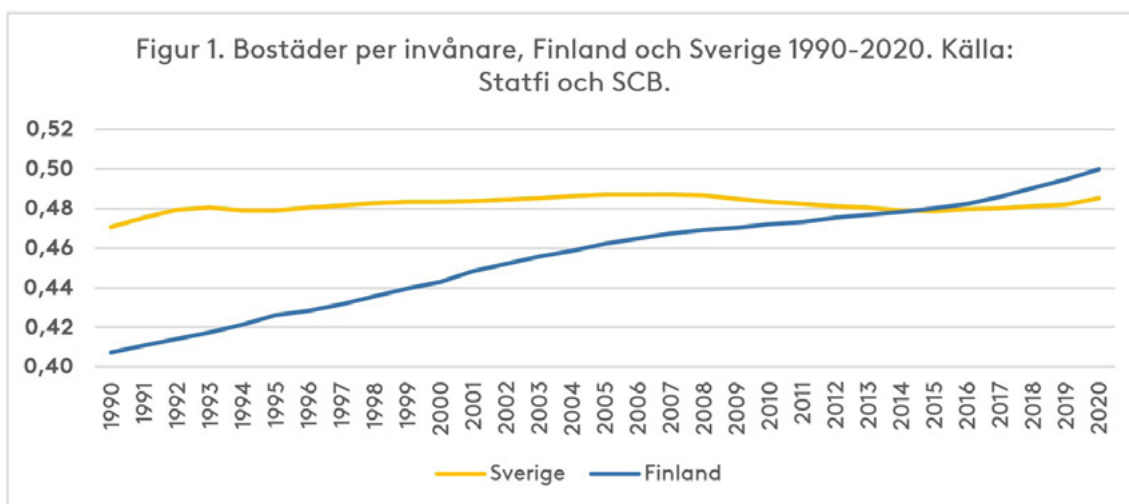
Ägarbostäder:	1 710 877 (2019)	63 %
Hyresrätt:	922 561 (2019)	34 %
Bostadsrätt:	47 288 (2019)	2 %
Övrigt:	53 493 (2019)	2 %

#### Hustyper

Småhus/radhus:	1 430 448 (2020)
Flerfamiljshus:	1 294 260 (2020)

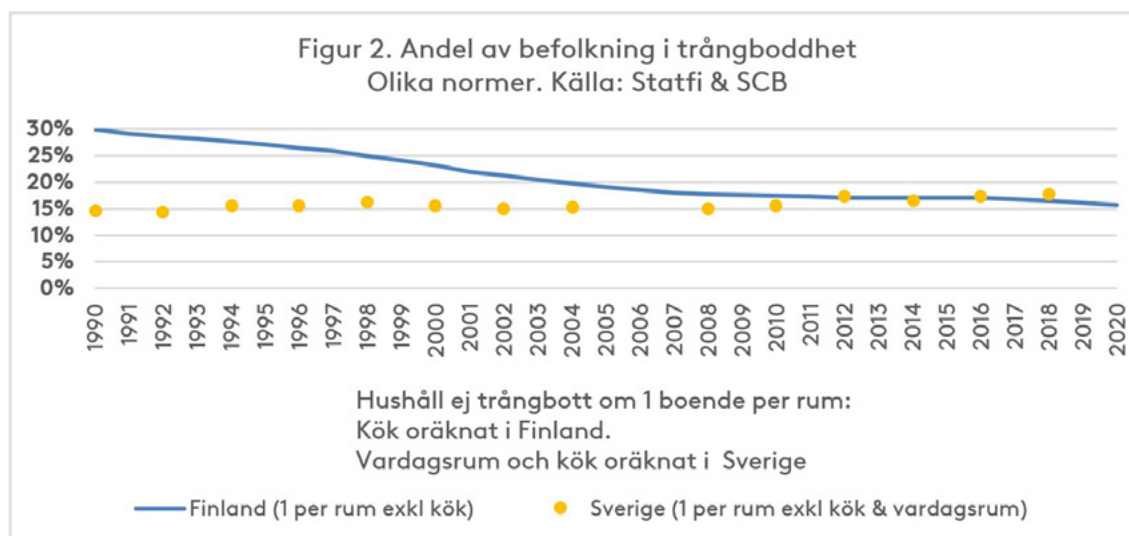


**Bostadsrätter** är ovanliga och påminner mer om svenska kooperativa hyresrätter. Fastigheten ägs på samma sätt som en hyresfastighet och de boende betalar en insats när de flyttar in. Bostadsrätter kan även få statliga räntestödslån och fördelas i sådana fall efter behov. Det finns heller ingen fri prissättning på bostadsrätter i Finland. Priset är den insats som betalas vid inflyttning, antingen till ägaren av fastigheten eller till den som bor i lägenheten.



**Beståndet av bostäder** växer snabbare än befolkningen i Finland, i Sverige är den mer stabil. 1990 fanns det 0,41 bostäder per invånare i Finland, medan det 2020 fanns 0,5 bostäder per invånare. Motsvarande siffra för Sverige var 0,41 år 1990 och 0,49 år 2020.

**Trångboddheten** minskar i Finland. Mätt enligt trångboddhetsnorm fyra, att hushållet är trångbott om det består av fler än en person per rum (kök exkluderat), är omkring 200 000, eller var femte finländare trångbodd.

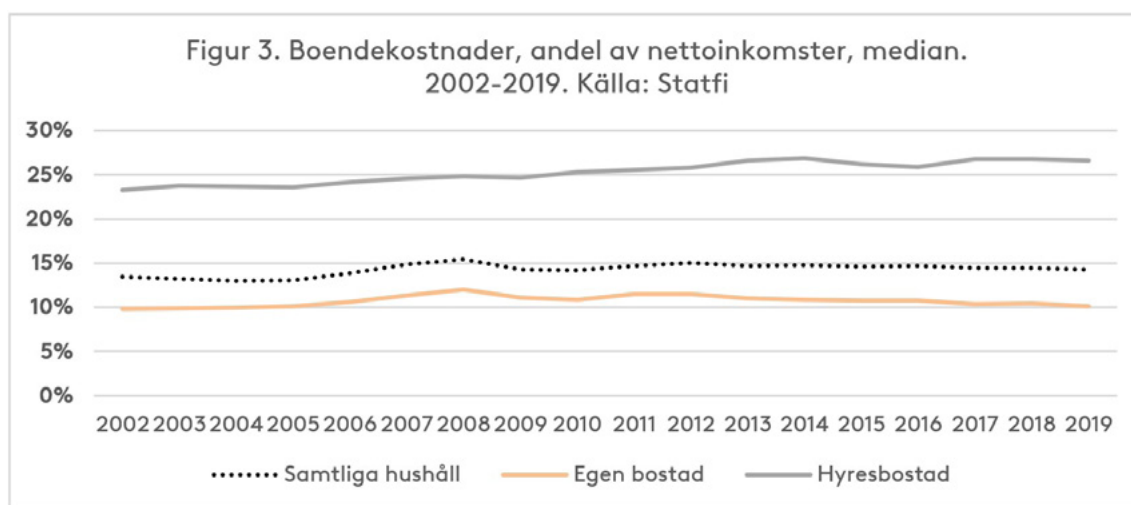


Jämförelse med Sverige försvåras av att länderna använder olika definitioner, trångboddhetsnormer. Den svenska trångboddhetsnorm tre är något strängare definierad än den finska norm fyra.

Tydligt blir emellertid att andelen i trångboddhet fallit i Finland, medan den varit konstant eller något ökande i Sverige.

Kvadratmeter per boende är lägre inom hyresrätter än inom ägda bostäder i Finland. 2019 förfogade en genomsnittlig hyresgäst över 33 kvadratmeter (kvm) per person. Personer i ägarbostäder bor mer rymligt, med 44 kvm per person. (Statistikcentralen, 2020).

**Boendekostnaderna** utgör i genomsnitt 15 procent av hushållens inkomster efter skatt och transfereeringar. I ägarbostäder utgör de omkring 10 procent och i hyresbostäder drygt 25 procent. Boendeutgifterna har varit minskande för ägarbostäder sedan 2008. För hyresbostäder har boendekostnaderna ökat över tid, även om en stabilisering kan observeras sedan 2014.



Eurostat rapporterar specifikt boendekostnader för hushåll med inkomster som understiger 60 procent av medianinkomsten, ungefär den fattigaste fjärdedelen av befolkningen. Gruppen definieras som att vara i risk för materiell fattigdom. Inom denna relativt fattiga grupp är det 17,5 procent vars boendeutgifter överstiger 40 procent av deras disponibel inkomst. Detta benämns av Eurostat som den fattiga befolkningens Housing cost overburden rate, vilken brukar förklaras som ”ohållbara boendekostnader”. Andelen fattiga med ohållbara boendekostnader har minskat något sedan 2014 då den uppgick till 21 procent. Motsvarande siffra för Sverige är 41 procent (2019) en andel som har ökat och minskat om vartannat under senare år (Eurostat, 2020).

## 1.1 Fysisk planering

Den fysiska detaljplaneringen görs på kommunal nivå i Finland. Men övergripande planering, som kommunerna har att förhålla sig till, görs även på nationell och regional nivå (OECD, 2017). I Sverige finns ingen motsvarande nationell eller regional planering, även om mellankommunalt samarbete rörande infrastruktur (inte bostäder) sker på regional nivå.

Ansvar för bostadspolitiken ligger hos miljöministeriet. I ansvaret ingår bland annat att formulera bostadspolitiska mål. 2020 formulerades mål för 2021–2028 i ”Utvecklingsprogram för bostadspolitiken” (Miljöministeriet, 2020). Arbetsgruppen som tog fram programmet utgjordes av huvudfunktioner från övriga ministerier.

Gruppen hade i uppdrag att identifiera centrala bostadsproblem och områden för utveckling av bostadspolitiken samt fastställa mål för utvecklingen av bostadspolitiken och konkreta åtgärder för att uppnå dem. Det framgår även att de åtgärder som formuleras ska genomföras och att det arbete som är nödvändigt för att nå målen ska göras.

Programmet går därefter igenom den nationella bostadspolitiska situationen och utmaningar som skuldsättning, prisutveckling, hyresutveckling och bostadsbehov.

I de riktlinjer som dras upp konkretiseras programmets många åtgärder, bland annat att:

- Statens bostadsfond, en fond utanför statsbudgeten som Miljöministeriet har till sitt förfogande kan användas för att stödja bostadsproduktion.
- 10 000 nya ARA-bostäder ska byggas årligen, vara hälften ska byggas i Helsingforsregionen.
- Hemlöshet ska avskaffas i Finland fram till år 2027.

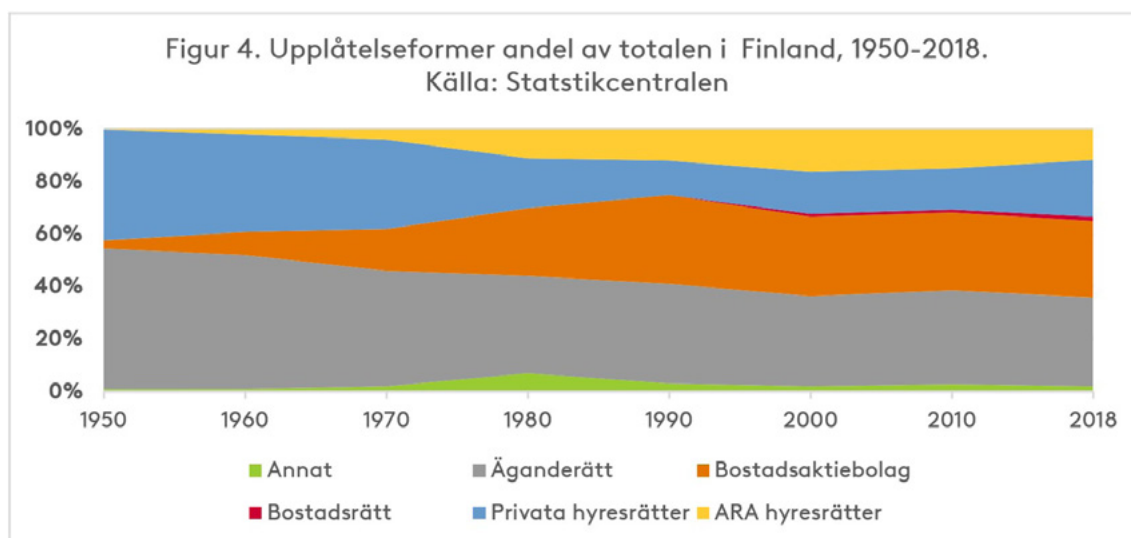
Programmet är antaget och en del av regeringsprogrammet (Regeringen, 2021). Formuleringarna och prioriteringen av bostadspolitiken har ingen motsvarighet i Sverige.

## 1.2 Bostadsstockens utveckling över tid

Äganderätten har länge varit dominerande i Finland. Urbaniseringen kom igång sent och 1950 bodde omkring 56 procent av befolkningen i äganderätter, huvudsakligen småhus på landsbygden. I städerna bodde de flesta i hyresrätter. 1940 hade vinterkrigen avslutats med en fred där landområden avträdades till Sovjet. En omfattande omplacering av invånare gjordes samtidigt där 400 000 finländare fick lämna de avträdade områdena och behövde beredas bostäder i Finland. I slutet av 1940 sjösattes det första statliga stödsystemet för bostadsbyggande inom ramen för Bostadsstyrelsen, föregångaren till ARA.

Under 1950-talet ökade urbaniseringen i Finland. Den stora delen av nyproduktionen i städerna utgjordes då av äganderätter och framför allt bostadsaktiebolag. Under 60- och 70-talet expanderade bostadsbyggandet ytterligare. Det byggdes omkring 600 000 bostäder i Finland, vilken motsvarar det svenska miljonprogrammet. Till stor del stöddes denna produktion med så kallade aravalån och räntestödslån (se nedan). Småhus och bostadsaktiebolag kunde erhålla offentligt stöd för nyproduktion fram till åtminstone 1991 (Nordiska ministerrådet, 1991).

I början av 1990-talet gick Finland in i en ekonomisk kris ungefär samtidigt som Sverige. I Sverige avskaffades alla stöd till nyproduktion och nybyggnationen under 1990-talet. Men i Finland upprätthölls ARA-systemet och därigenom nybyggnationen (ARA, 2017; Bengtsson, 2020).





Andelen bostadsaktiebolag ökade fram till 1990-talet, men har därefter sjunkit med omkring 10 procent. Istället har hyresrätter ökat som andel av beståndet. Särskilt har andelen privata hyresrätter ökat, från omkring 13 procent 1990 till 2018 års nivå på 22 procent. I slutet av 2019 fanns det 3 076 000 bostäder i Finland, vilket är en ökning med 33 000 bostäder från året innan. Av det totala bostadsbeståndet var 47 procent lägenheter i flervåningshus. Generellt sett är det fler singelhushåll som bor i hyresrätter i Finland. Det visas till exempel av att andelen hyresrätter är 34 procent, medan endast drygt en fjärdedel av finländarna bor i hyresrätt (Statistikcentralen, 2020).

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt är fastighetsägarens årliga skatt. Skatten bestäms på kommunal nivå inom intervall som fastställs i lag. 2019 var det genomsnittliga fastighetsskattebeloppet för de fysiska personer som betalar den 297 euro, medan skatteintäkterna var cirka 1,9 miljarder euro (Miljöministeriet, 2020).

Skatten sätts till mellan 0 och 6 procent av fastighetens beskattningsvärdesnivå, som i sin tur är ungefär 75 procent av ett uppskattat marknadsvärde. Olika typer av fastigheter beskattas olika (Skatteförvaltningen, 2020):

- Obebyggda byggarbetsplatser: 2–6 procent. 3–6 % i huvudstadsregionen.
- Andra bostadsbyggnader som fritidshus samt övriga fastigheter: 0,93–2 procent.
- Permanentbostäder: 0,41–1 procent

## 1.3 ARA

**Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)** motsvarar svenska Boverket. ARA är en myndighet under Miljöministeriet. ARA ansvarar om utförandet av statens bostadspolitik. På sin hemsida beskriver ARA att:

ARA beviljar understöd, bidrag och borgen för boende och byggande samt styr och övervakar användningen av ARA-bostadsbeståndet. ARA deltar också i projekt som ansluter sig till utvecklingen av boendet och sakkunskap på bostadsmarknaden, samt producerar informationstjänster inom branschen.

Med ARA-bostäder avses arava- och räntestödsbelånade hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. Dessa ägs av kommuner, samkommuner, offentliga samfund, andra allmännyttiga samfund och deras ägda dotterbolag (ARA, 2020: a).

**Aravalån** var statliga lån som gavs för uppförande eller förvärv av en privatägd bostad eller ett hyreshus. Sedan 1996 har inga aravalån beviljats för privatägda bostäder (Statskontoret, 2021) och sedan 2007 har inga medel beviljats för hyreshus heller. Systemet är därmed i praktiken pausat i sin helhet (Yle, 2007).

**Räntestödslån** är Finlands huvudsakliga statliga ekonomiska stimulansmedel för bostadsbyggande. Stödet är en räntesubvention där staten täcker räntekostnader som överstiger en viss anslagen nivå, (1,7 och 2,5 procent för hyres- respektive bostadsrättsbostäder). Staten betalar till en början 80 procent av den överstigande räntan. En andel som minskar över tid (ARA, 2021).

I Lag (604/2001) framgår att räntestöd kan beviljas för ny- och ombyggnad av bostadsfastigheter, markförvärv och köp av befintliga bostäder. Det finns ett antal krav på lånet och stödmottagaren, bland annat att:

- Mottagaren måste vara ett samfund eller dess dotterbolag, inte ett företag.
- Hyra får inte tas ut av hyresgästen i sådan omfattning att det genererar en vinst för ägaren.
- Lånevtalet för det lån som räntestödslånet beviljas för måste ha konkurrensutsatts.
- Bostäderna som ingår i fastigheten som lånet berör måste fördelas efter social hänsyn, definierad i ARA:s fördelningsprinciper.

Räntestödslån kan ges för upp till 95 procent av ”de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet”.

Fördelning av bostäder som byggts med räntestödslån görs på basis av behov, både när det gäller hyresbostäder och bostadsrättsbostäder.

För hyresbostäder finns särskilda regler för tilldelning av bostäder till nya hyresgäster. ”Syftet med valet av hyresgäster är att räntestödshyresbostäder skall anvisas för de hushåll som mest behöver en hyresbostad och samtidigt eftersträvas en mångsidig boendestruktur i huset och ett i socialt hänseende välbalanserat bostadsområde.”

För bostadsrättsbostäder, som har mottagit statligt stöd, finns andra krav på de som får flytta in. Den sökande får inte ha en förmögenhet som uppgår till 50 procent av en motsvarande bostad på den fria marknaden eller redan äger en sådan. I bostadsrätter som inte har mottagit statligt stöd finns inga krav på val av boende (ARA, 2020: b).

När lånet som är berättigat räntestöd är återbetalat, eller om staten i förtid befrias från sina åtaganden gentemot låntagare och bank befrias ARA-bostaden i fråga från alla de begränsningar och krav som följer med räntestödslånet (Lag, 447/2013), dock omfattas det av regelverket i minst 30 år (ARA 2019: b).

#### 1.4 Den finska hyresmarknaden

Det finns i huvudsak två typer av hyresrätter i Finland. Marknadsprissatta, vanligen kallade fritt finansierade, hyresrätter och hyresrätter ägda av så kallade allmännyttiga samfund. Allmännyttiga samfund definieras i Lag (604/2001), erbjuds finansiering utses och övervakas av ARA (Finansierings och utvecklingscentralen för boendet). Allmännyttiga samfund kännetecknas av att verksamheten inte eftersträvar vinst. Allmännyttiga samfund har rätt att ansöka om räntestödslån för uppförande, inköp eller upprustning av bostäder för allmännyttiga ändamål.

Sedan 2010 har andelen hyresrätter ökat i Finland. Ökningen har drivits av tillskott av privata hyresrätter som har ökat i antal med ungefär 187 000 lägenheter, medan ARA-hyresrätter har minskat med 60 000. Minskningen kommer ur att fastigheter inte längre begränsas av ARA-regler när det räntestödsberättigade lånet har återbetalats. Då kan fastigheten byta ägare eller övergå till att drivas med vinstintresse efter samma regler som gäller på den ”fria” marknaden (Yle, 2017).

Under det senaste decenniet har det i genomsnitt producerats ungefär tre gånger så många fritt finansierade hyresbostäder som räntestödsfinansierade hyresbostäder. Av de privatfinansierade hyresbostäderna finns 32 procent inom huvudstadsregionen och av hyresbostäderna med räntestöd 44 procent. Någon skillnad på storlekar kan inte hittas mellan fritt finansierade och ARA-hyresrätter, inte heller gentemot ARA-bostadsrätter (Statistikcentralen, 2020).

Finland har under lång tid haft en offensiv nyproduktionstakt vilket resulterat i en god tillgång på bostäder i stora delar av landet. I några tillväxtområden, särskilt i Helsingforsregionen, är bristen på bostäder dock ett reellt problem.

I ARA (2020: c) görs en genomgång av hyresmarknaden i Finland med fokus på ARA-beståndet.

I en stor del av landets kommuner är vakansgraden i ARA-beståndet så hög att den är att betrakta som problematisk för bolagen, medan den i sydöstra Finland är låg, eller obefintlig. 8 600 av de cirka 370 000 ARA-lägenheterna har stått tomma i minst två månader. 5 300 har stått tomma i minst ett halvår.

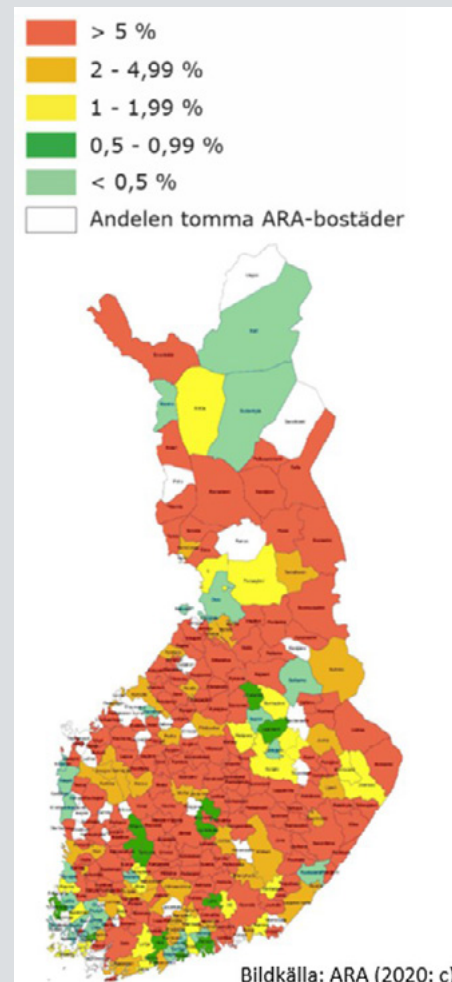
Kötider för bostäder i det marknadsprissatta finns inte. För ARA-beståndet sker ett urval av hyresgäster när bostäderna inte räcker till, det är inte en kö på det sättet som vid de svenska bostadsförmedlingar. Istället kategoriseras sökande efter behov Helsingfors stad (2021: e)<sup>1</sup>:

- Mycket brådskande (högprioriterad)
- Brådskande (prioriterat)
- Behov av bostad (inte prioriterat)

Inkomstkrav tillämpas inte, men gränser finns för hur mycket kapital ett hushåll får ha för att kunna komma i åtanke för en ARA-bostad. En person får maximalt äga 103 000 Euro i tillgångar. Därefter ökar gränsen med antal personer till hushåll till fem personer som får ha gemensamma tillgångar upp till 202 000 Euro och ändå kunna få tillgång till en ARA-bostad.

Under våren 2021 fanns 120 000 som aktivt sökte ARA-bostad i Finland. 56 procent av de sökande fanns i huvudstadsregionens olika kommuner. Andelen sökande som ansågs tillhöra kategorin *Mycket brådskande* var enligt ARA 26 procent, en andel som har ökat fem år i rad.

Andelen tomma ARA-bostäder



### 1.4.1 Ägarförhållanden

Det saknas bra heltäckande statistik över ägarförhållande på den finska hyresmarknaden men Institutet för fastighetsekonomi (KIT), som ägs av ett flertal branschföreningar för finländska fastighetsägare publicerade 2019 en genomgång:

Tabell 1. Ägarförhållanden hyresrätter. Procent, 2017. Källa: KTI, 2019 s 58.

Kommuner och andra ägare (ARA-hyresrätter)	367 000	42 %
Professionella investerare (privat finansierade)	190 000	22 %
Hushåll/privata investerare (privat finansierade)	320 000	36 %
Totalt	877 000	100 %

För ARA-hyresrätter är ägarförhållandena kartlagda av ARA. Kommuner och kommunala företag äger cirka 60 procent av ARA-hyresrätterna. De största ägarna är vanligtvis kommunala bostadsbolag, som Helsingfors stads hyreslägenheter (Heka), ägare av cirka 48 000 lägenheter.

<sup>1</sup>Exempel

Mycket brådskande: vuxna som saknar egen bostad och långväga arbetspendlare. Brådskande: trångbudda eller med ohållbara boendekostnader. Behov av bostad: vill flytta av andra skäl.

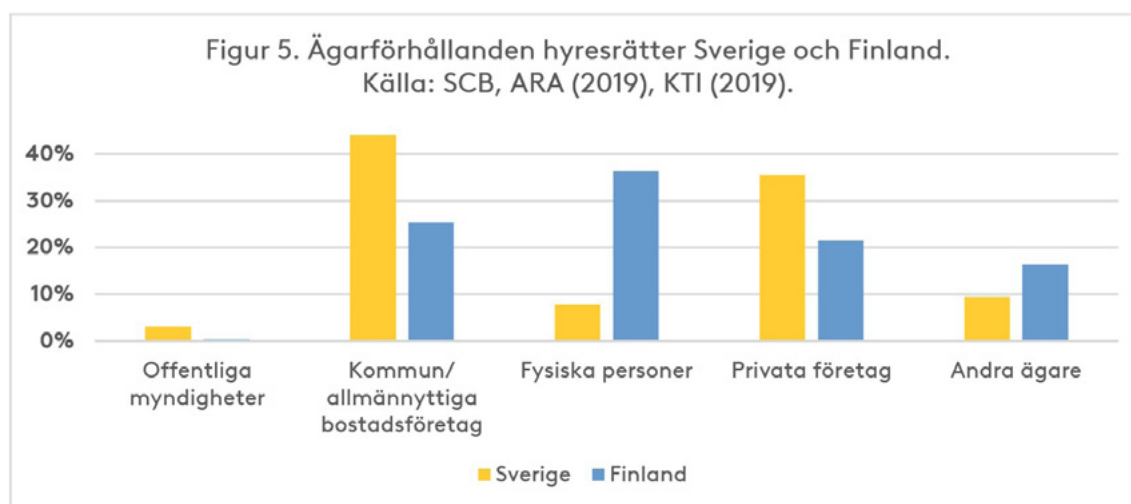
Men även kommunerna Espoo, Turku, Vantaa och Tempere äger 9 000–15 000 lägenheter vardera (KTI, 2019). Bostadsbolag med speciella inriktningar finns även, som Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS) med drygt 9 000 studentlägenheter. Till sist finns ett antal stiftelser, varav vissa äger omfattande bestånd, som Y-säätiön (Y-stiftelsen) som äger 16 000 ARA-hyresrätter (ARA, 2019: a).

Tabell 2. Ägarförhållanden ARA-hyresrätter år 2017. Källa: ARA (2019), sid 10.

Ägarkategori	Antal	Procent
Kommuner och kommunala bolag	224 163	60 %
Andra offentliga myndigheter	3 249	1 %
Andra ägare	145 348	39 %
<b>Totalt</b>	<b>372 760</b>	<b>100 %</b>

En viss osäkerhet finns över antalet bostäder. Det skiljer från uppskattningar och kan även variera beroende på när på året siffrorna är registrerade. Statistikcentralen (Statfi) mäter oftast antalet bostäder via antal hushåll. En obebodd lägenhet kommer inte alltid med i uppskattningarna medan ARA och KTI anger antal lägenheter, oavsett om någon bor i dem eller inte.

Nedan kombineras uppgifterna från ARA med uppgifterna om privat finansierade bostäder från KTI för att möjliggöra en jämförelse av ägarstrukturen för hyresbeståndet i Sverige och Finland.



I Sverige domineras marknaden av stora kommunala och privata hyresbolag äger över 80 procent av alla lägenheter. I Finland är den största ägarkategorin fysiska personer även om kommunala och privata professionella hyresbolag är vanliga de med.

#### 1.4.2 Hyressättning

Hyror i det marknadsprissatta beståndet kan enligt Lag (481/1995) sättas helt fritt i avtal mellan hyresgäst och hyresvärd. I avtalet ska även löpande hyreshöjningar definieras och på vilken grund sådana höjningar ska göras. Samt huruvida det är tidsbestämt, annars gäller avtalet tills vidare.



Den hyresnivå som avtalats kan prövas i domstol på begäran av hyresgästen under avtalstiden, men inte i efterhand. Domstolen kan besluta att sänka hyran om den ”väsentligt överstiger” hyran i motsvarande lägenheter i samma område.

**Hyror i ARA-beståndet** utgår från en självkostnadsprincip som syftar till att hålla hyrorna ”på en skälig nivå”. Reglerna för hyressättning beskrivs i ARA (2019: b) och sammanfattas nedan.

Självkostnadsprincipen innebär att hyran högst får vara tillräcklig för att täcka alla kapital- och underhållskostnader för bostäder och lokaler i fastigheten, utan att det genereras någon vinst.

Självkostnadsprincipen används under begränsningstiden som föreskrivs i lagen. Begränsningen för hyressättningen upphör när det statligt understödda lånet har betalats tillbaka enligt lånevillkoren eller när lånetiden har löpt ut.

Begränsningstiden är beroende av när och för hur lång tid som lånet har beviljats, och om det har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder. Huvudregeln är att begränsningarna gäller i 40–45 år, därefter tillämpas samma regler vid hyresbestämningen som i privat finansierade hyresbostäder. Begränsningarna gäller dock alltid i minst 30 år, även om lånet skulle betalas tillbaka i förtid. Samma regler gäller för kommunala och privata allmännyttiga bostadsbolag. Över tid har de exakta reglerna skiftat och olika fastigheter löper i dagsläget under olika typer av begränsningar.

De allmännyttiga bostadsorganisationernas (och samfunds) intresseförening i Finland heter KOVARY. Föreningen samlar 103 medlemsorganisationer som äger 75 procent av alla ARA-hyresrätter och 80 procent av alla bostadsrätter. Organisationen uppger att samtliga allmännyttiga fastighetsägare har rätt att fasa in marknadshyror i deras lägenheter efter begränsningstiden är över. Men att medlemmarna i 90 procent av fallen väljer att fortsätta hyra ut bostäderna efter självkostnadsprincipen.

**Självkostnadshyran justeras** årligen av fastighetsägaren enligt ett beslutat regelverk, efterlevnaden kontrolleras av ARA och kan prövas i domstol. Självkostnadshyran sätts individuellt efter varje lägenhet baserad på dess storlek och lägenhetens individuella anskaffningsvärde, samt en andel av de gemensamma utrymmena.

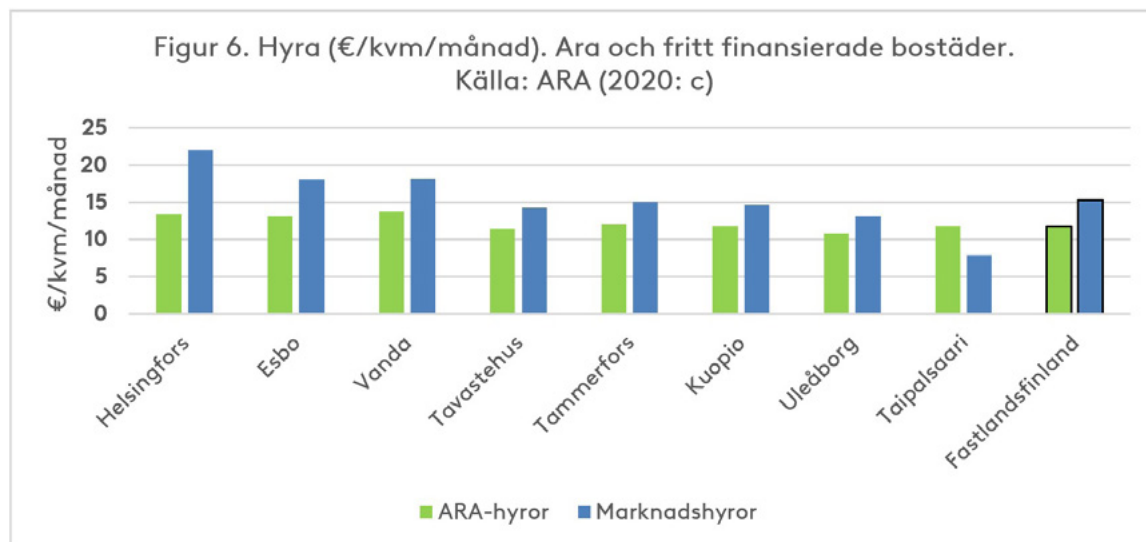
Självkostnadshyran består av tre delar:

1. Finansieringshyra,
2. hyresdel för underhåll,
3. avsättningar för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel (före 1/7–2018).

Finansieringshyran baseras på fastighetens kostnader för låneamorteringar och räntor som godkänts och beviljats av ARA på grundval av fastighetens och tillhörande lokalers anskaffningsvärde, samt en kalkylerad ränta på ägarens egna medel, som godkänts för projektet. För finansiering av objekt som beviljats investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov behövs vanligen inga egna medel, eftersom finansieringen i sin helhet utgörs av investeringsunderstöd som ARA har beviljat och räntestödslån som ARA har godkänt.

Hyresdelen för underhåll utgörs av underhålls- och skötselkostnader som förutsätts av god fastighetskötsel som uppskattas uppstå under hyresbestämningsperioden.

Avsättningar för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel syftar till att minska lånebehovet för framtida kostnader för ombyggnad. ARA rekommenderar att ägaren förbereder sig på framtida ombyggnader genom att på förhand samla in självfinansieringsandelen som behövs för reparationerna och finansierar resten med lån. Maximibeloppen för avsättning föreskrivs i enlighet med lag och förordning från och med 1 januari 2017. Från och med 1 juli 2018 är det dock förbjudet att göra avsättningar för objekt som är finansierade med räntestödslån.

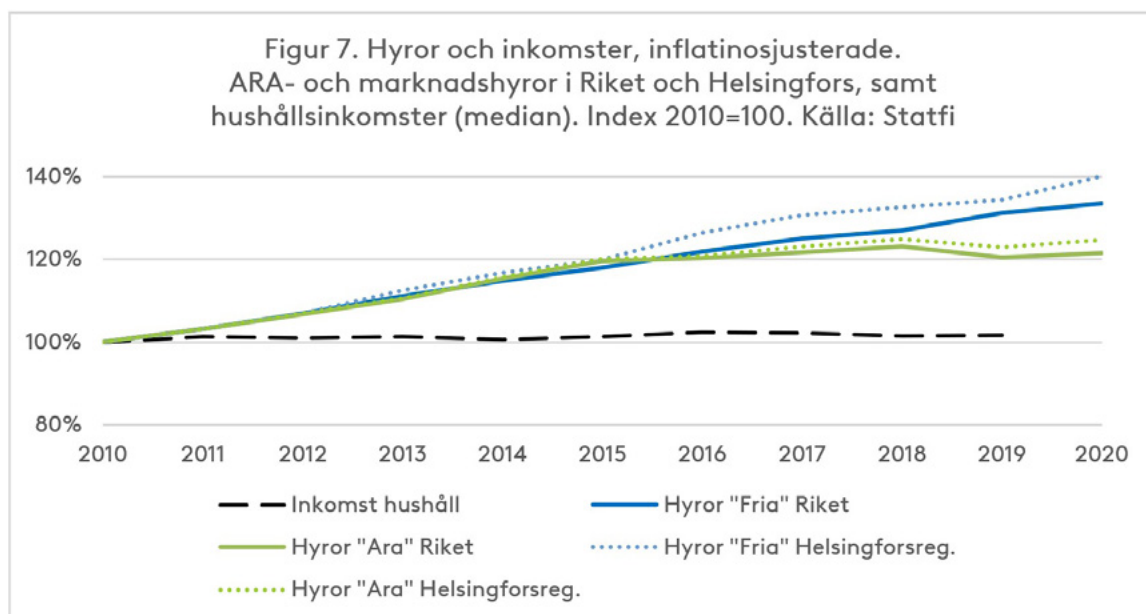


I landet som helhet är marknadshyran ungefär 30 procent, eller 3,5 euro högre än ARA-hyran som i genomsnitt är 11,8 euro per kvadratmeter och månad.

Skillnaden mellan ARA- och marknadshyra är större i storstäder. Störst är skillnaden i Helsingfors där marknadshyran är 64 procent, eller 8,6 euro högre än ARA-hyran som är 13,4 euro/kvm/mån.

I mindre kommuner kan relationen vara omvänd. Kommunen Taipalsaari i östra Finland, med 4 700 invånare har störst negativ avvikelse mellan ARA- och marknadshyra. Här är marknadshyran 33 procent, eller 7,9 euro lägre än ARA-hyran som är 11,8 euro/kvm/mån.

Statfi har data över hyresnivåer sedan 2010 fram till och med 2020 med ett tidsseriebrott med tre års överlappning. I Figur 7 sammanfogas serierna i ett prisindex med tidsseriebrottet förlagt till 2019 tillsammans med indexerade inkomster på hushållsnivå. De reala inkomsterna har i princip stagnerat i Finland (som i Sverige) under senare år. Beroende på vilket mått på total inkomst som används skiljer sig bilden åt marginellt.



I huvudstadsregionen (prickar) har ökningen varit mer accentuerad än i landet som helhet. Därtill syns en tilltagande skillnad mellan marknadshyror och ARA-hyror.

Därtill har hyrorna under lång tid ökat snabbare än befolkningens inkomster. Sedan 2010 har hyrorna ökat med 20–40 procent medan inkomsterna hade ökat med totalt 1,7 procent fram till 2019. Inkomster och hyror är båda inflationsjusterade.

Rätten till hyresgästinflytande är lagstadgad för ARA-hyresrätter (Lag, 649/1990). Bland annat har de boende rätt att få information, delta i beredning, avge utlåtanden samt övervaka och besluta om frågor som nämns i lagen.

De boende kan verka i organ som nämns i samförvaltningslagen; som boendestämman, boendekommitté samt samarbetsorgan mellan husets ägare och de boende. De boende har dessutom rätt att utse kandidater till bolagets styrelse och utse en övervakare.

Lagen ger de boende rätt att delta i beredningen och ge utlåtanden om bland annat

- budgetförslag,
- hyresbestämmningsförslag,
- reparationer som ska tas in i budgeten och reparationsplaner på lång sikt,
- innehåll i underhållsavtal och planer.

De boende har dessutom rätt att övervaka skötseln, underhållet och reparationerna samt rätt att besluta om innehållet i husets ordningsstadga, principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaliteter samt användningen av gemensamma hobby- och klubbrom och motsvarande lokaliteter. Kostnaderna för boendedemokratin ska täckas av hyresintäkterna.

### 1.4.3 Helsingfors

Helsingfors är Finlands huvudstad och dess mest befolkningstäta kommun. Staden äger drygt 56 000 bostäder (Helsingfors stad, 2021: a). 7 500 av dessa är fritt finansierade (marknadsprissatta) hyresrätter, eller med marknadshyra (Helsingfors stad, 2021: b). Stadens största bostadsbolag Heka, äger 48 000 ARA-bostäder. Bolaget är Finlands största hyresvärd, icke vinstdrivande och gör därför inte heller några utdelningar till sin ägare. Hyran för lägenheterna sätts enligt den självkostnadsprincip som ARA tillämpar.

Helsingfors kommun uppger att de har ungefär 25 000 aktiva ansökningar för en Ara-bostad och att ungefär 3500 Ara-bostäder förmedlade varje år (Helsingfors stad, 2021: c). 2020 var genomsnittshyran drygt 13 euro/ kvm och månad i Helsingfors ARA-bestånd. Den genomsnittliga marknadshyran i staden var drygt 21 euro/ kvm och månad (Helsingfors stad, 2021: d).

För att få en ARA-bostad måste en ansökan göras till kommunen som genomför en granskning och en behovsprövning. I hela landet köade 120 000 hushåll för en ARA-bostad våren 2020. 56 procent av dessa söktes inom kommuner i huvudstadsregionen (ARA, 2020: c).

Revisionsutskottet (2018) hänvisar till en icke-namn given utredning från Helsingfors stads faktagrupp. I denna utredning uppges att hushållen i ARA-hyresbostäder har 40 procent lägre bruttointkomster än de genomsnittliga hushållen i Helsingfors och mindre än hälften av bruttointkomsterna jämfört med hushåll i ägarbostäder.

Att få en ARA-bostad kan vara svårt. Staden uppger på sin hemsida att 80 procent av de som anvisas en ARA-bostad via systemet kommer ur kategorin med ett ”Mycket brådskande bostadsbehov” (Helsingfors stad, 2021: e).

## 1.5 Bostadspolitik får kosta i Finland

De bostadsrelaterade offentliga kostnaderna belastar i huvudsak den statliga budgeten i Finland. Det gäller även kostnaderna för utkomststöd, som i Sverige belastar den kommunala budgeten för försörjningsstöd (socialbidrag).

Stöd till bostadssektorn brukar delas upp i två kategorier:

- Efterfrågestöd: syftar till att öka den ekonomiska efterfrågan på bostäder.
- Utbudsstöd. syftar till att öka utbudet av bostäder.

Revisionsutskottet (2018) publicerade en sammanställning av den finska statens stöd till bostadssektorn, tabell tre (nedan). Sammanställningen inkluderar sociala utgifter som stöd till nybyggnation eller bostadsbidrag likvärd som ränteavdrag.

2017 uppgick den finska statens totala bostadsrelaterade kostnader 2,7 miljarder euro år. Tyngdpunkten för kostnaderna har över tid skiftat från utbuds- till efterfrågestöd. Framst som en följd av att aravastöd slutade ges till uppförandet av privatbostäder 1996 och för hyresrätter 2007 (Revisionsutskottet, 2018). Sedan dess sker finansiering enbart via räntestöds- och borgenslån till hyresbostäder.

### 1.5.1 Bostadsbidrag

Understöd kallas de typer av ersättningar som är bidrag eller medfinansiering, inte lån. Revisionsutskottet (2018) konstaterar att ARA:s olika understöd ökat som andel av ARA:s totala utbetalningar. 2017 var det största enskilda understödet investeringsstöd för specialgrupper. Det betalas ut till exempelvis personer med funktionsnedsättning, äldre med demenssjukdom eller svag hälsa, bostadslösa, flyktingar, studerande och personer som lider av psykisk ohälsa eller har missbruksproblem. Utöver detta finns flera möjligheter att få statlig borgen och lånegarantier för bostäder både som privatperson och hyreshussamfund eller bostadsrättssamfund. Dessa åtaganden uppgick 2020 till 15,8 miljarder euro (Statskontoret, 2021).

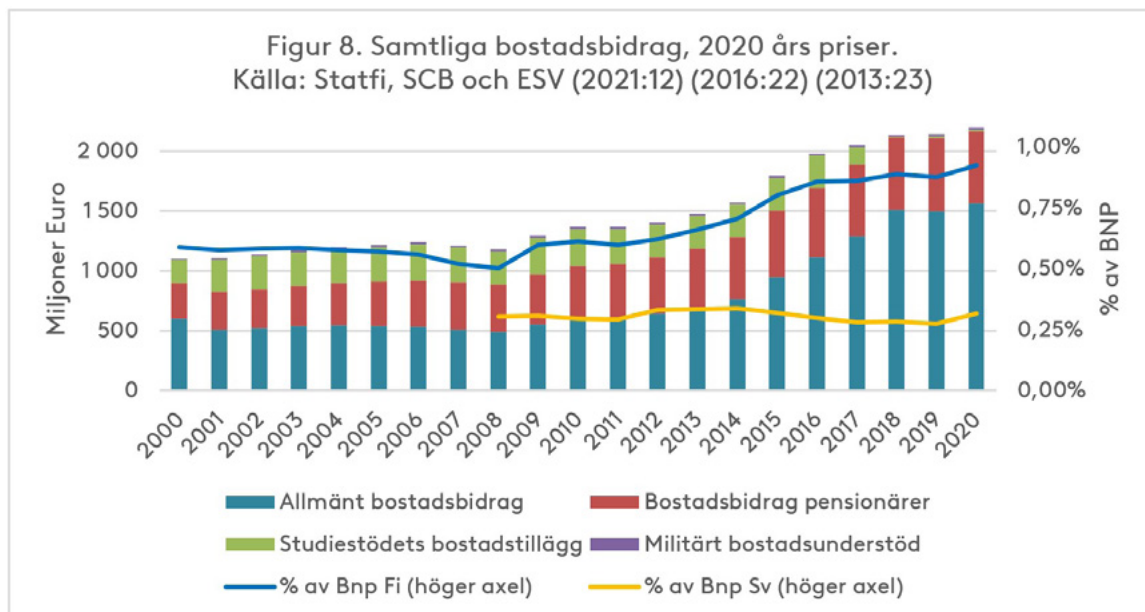
Bostadsbidragen är den i särklass största och snabbast växande bostadsrelaterade utgiftsposten. Numera uppgår den samlade kostnaden för de olika bostadsbidragen till drygt 2 miljarder euro. Under 2015 och 2016 ökade utgifterna för bostadsbidrag årligen med mer än 10 procent, 2017 ökade utgifterna med över 16 procent. Under 2018 betalades bostadsbidrag till ett belopp av 2 131 miljoner euro till sammanlagt 586 000 hushåll.

På drygt 10 år har kostnaderna för bostadsbidraget ökat i Finland. Från att ha legat stabilt på drygt 1 miljard Euro till att stiga till 2 miljarder. Som andel av BNP har det även skett en ökning omkring från 0,6 procent till att passera 0,9 procent av BNP.

I figur 8 kontrasteras utvecklingen med kostnadsutvecklingen för bostadsbidraget och bostadstillägget i Sverige (som andel av BNP). Under augusti 2017 överfördes nästan hela studiestödets bostadstillägg till det allmänna bostadsbidraget, vilket förklarar minskningen 2017 och 2018.

Dessutom betalade staten ut 315 miljoner euro i utkomststöd (motsvarande försörjningsstöd), kopplat till boende till 281 448 personer. Uppgifterna för utkomststöd är tillgängliga först från och med 2017 då ansvaret för detta flyttades från kommunerna till staten (Revisionsutskottet, 2018), (FPA, 2019).





### 1.5.2 Stöd till nybyggnation

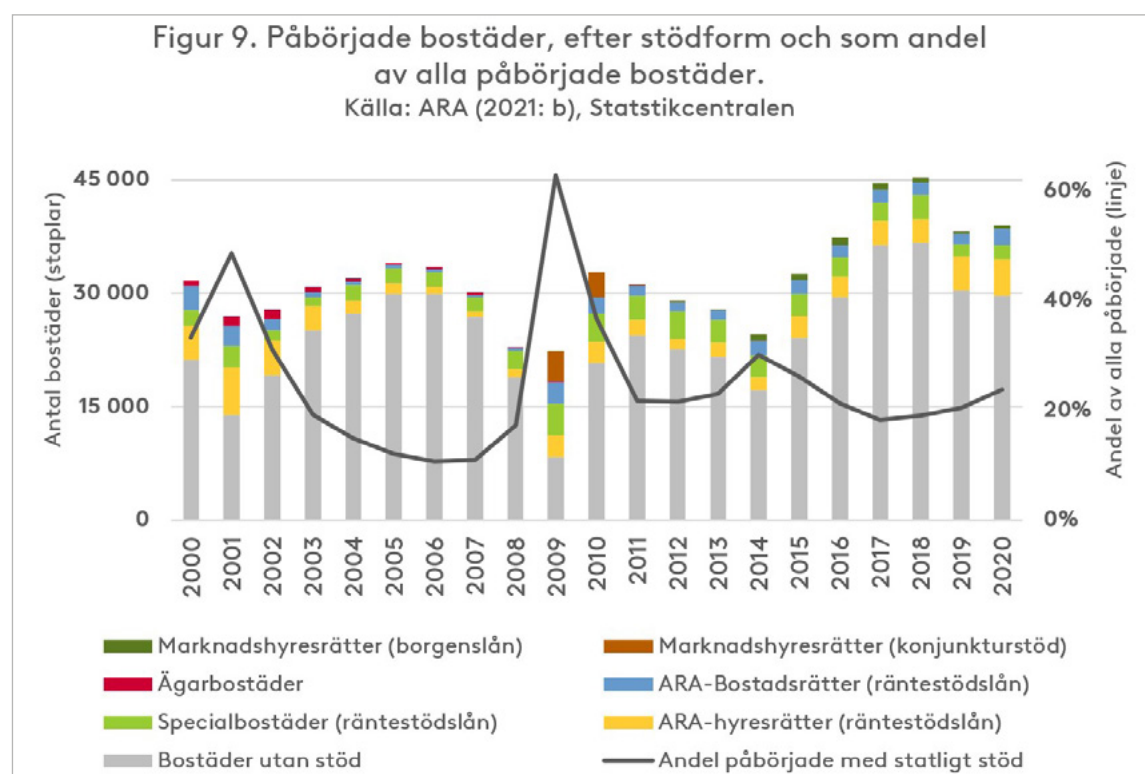
Sedan 2017 byggs omkring 40 000 påbörjade bostäder varje år. Normalt sett berörs var fjärde påbörjad bostad av någon av de statliga stödformer som erbjuds för nyproduktionen.

De huvudsakliga stöden utgörs av räntestödslån som ges till ARA-bostadsrätter, ARA-hyresrätter och specialbostäder. Räntestödslån har getts till mellan 3000 och 12 000 bostäder sedan år 2000.

Därefter är numera borgenslån den vanligaste stödformen och erbjuds mellan 100 och 1000 bostäder årligen.

Fram till 2014 finansierades enstaka äganderätt (småhus) med statliga medel.

Figur 9 visar fördelningen av bostäder som erhållit statligt stöd samt påbörjade bostäder utan stöd.



Det är tydligt att de statliga stöden dämpar byggkonjunkturen i landet. Det sker genom flera mekanismer:

- Marknaden uppfattar ARA-systemet mer attraktivt i konjunkturedgångar,
- Staten ökar normalt anslagen för utbudsstöden i konjunkturedgångar samt
- Uppfinner nya tillfälliga stödformer som stödet till marknadshyresrätter 2009–2010.

Den normala nivån om att 25 procent av hyresrätterna får stöd bryts vanligen i konjunkturedgångar. Särskilt tydligt var det 2009 då stöd utgick till 63 procent av alla påbörjade bostäder med knappt 11 procent fick det två år tidigare.

### 1.5.3 Kostnader och låneramar

De huvudsakliga statliga utgifterna (euro), riktade till bostadssektorn i Finland är:

■ Bostadsbidrag	(2131 miljoner)
■ Investeringsstöd för specialbostäder	(105 miljoner)
■ Ränteavdrag	(80 miljoner)
■ Uppstarts bidrag för byggnation	(40 miljoner)
■ Bidrag för energieffektivisering	(40 miljoner)
■ Renoverings- och reparationsstöd	(34 miljoner)
■ Kommunala infrastrukturstöd	(25 miljoner)
■ Stöd för äldreanpassning	(10 miljoner)
■ Övriga stöd	(32 miljoner)

Källa: ARA (2021: b), Statistikcentralen.

Utkomststöd för boende saknas ovan. Stödet motsvaras av kommunala insatser inom försörjningsstöd som inte finns summerade i Sverige.

#### Räntestödslån och lånegarantier

Räntestödslån (1800 miljoner) och lånegarantier (385 miljoner) uppträder inte som kostnader i statsbudgeten. Först när antingen räntan stiger över nivån där staten börjar ersätta låntagaren eller om låntagaren ställer in betalningarna blir det en kostnad för staten.

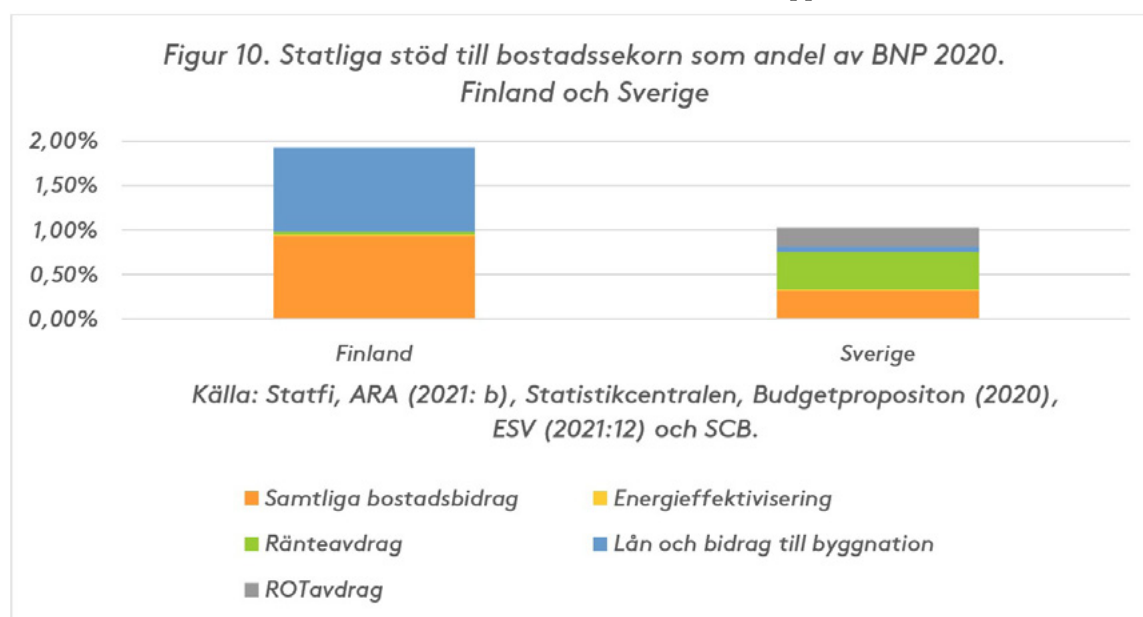
Regeringen anger ramar för hur stora totalsummor som får beviljas av ARA för de två posterna. Stöden är väl använda, i regeringens årsberättelse (Regeringen, 2021:37) framkommer det att 90 procent av ramen för räntestödslånerament användes.

<sup>2</sup>Kostnad för ränteavdraget uppskattas till 20 miljarder: Bostadsrelaterade låneskulder 2020: 4,6 miljarder (Svensk bankförening, 2020), ränta 1,4%, avdrag 30% av räntekostnad.

### 1.5.4 Jämförelse direkt stöd till bostadssektorn, Finland och Sverige

Det uppträder alltid svårigheter när jämförelser skall göras av olika politiska system. Flera av de stöd som nämns ovan berör inte direkt bostadsbyggande, i Sverige görs inte samma tydliga typ av anslag till kommunerna för infrastruktur, även om sådana utgifter belastar statskassan.

Ett försök att ställa de olika systemen mot varandra och mot storleken på landets ekonomi i figur 10. Där summeras ländernas större stöd och kostnader som är direkt kopplade till bostadssektorn<sup>2</sup>.



De totala bostadsrelaterade utgifterna motsvarade 1,9 procent av BNP i Finland och 1 procent av BNP i Sverige år 2020.

Störst är skillnaden mellan ländernas olika ränteavdrag. Där Finland har minskat sitt ränteavdrag till motsvarande 0,8 miljarder svenska kronor. I Sverige kostar ränteavdraget omkring 20 miljarder varje år.

Därefter kommer stöd till bostadsbyggande. I Sverige uppgick sådant stöd till 3,1 miljarder sek, medan det i Finland uppgick till 22,6 miljarder sek.

Även kostnaden för bostadsbidraget skiljer stort mellan länderna där Finland lägger motsvarande 22,4 miljarder på olika bostadsbidrag. I Sverige summeras bostadsbidraget och bostadstillägget till 15,5 miljarder.

I Sverige finns även det omfattade renoverings- och tillbyggnadsstödet till ägda bostäder, ROT-avdraget som 2020 uppgick till 10,2 miljarder.

**Tabell 3. statliga bostadspolitiska medel, Sverige och Finland, 2020. Miljoner, svenska kronor.**

	Finland	Sverige
Samtliga bostadsbidrag	22 399	15 417
Energieffektivisering	408	955
Ränteavdrag	816	20 000
Lån bidrag till byggnation	22 695	3 150
ROTavdrag	0	10 200
<b>Totalt</b>	<b>46 318</b>	<b>49 722</b>
<b>Befolkning</b>	<b>5,5</b>	<b>10,4</b>

## 1.6 Stöd till den finska ägarmarknaden

### Stöd för ägande

Privata bolån får uppgå till 90 procent av bostadens värde. Men undantag och specialregler gör att låneandelen ofta skiljer sig från detta. Den första bostaden som köps får belånas upp till 95 procent av värdet. Bankerna tillämpar en säkerhetsmarginal för lån på bostäder, bostäderna värderas till 70 procent av bostadens marknadsvärde. För lån som överskrider 70 procent av bostadens marknadsvärde kräver därför banken ytterligare säkerhet.

En sådan säkerhet kan utgöras av en statlig borgen. Staten kan gå i borgen för upp till 20 procent av bostadens marknadsvärde. Vid borgensåtagande tas en avgift ut på 2,5 procent av borgensåtagandet. Om lånet tas via ett så kallat Bostadssparpremierparande kan statlig borgen ges till 25 procent av bostadens marknadsvärde, ingen avgift tas heller ut då (OP, 2021).

- **Bostadssparpremierparande (BSP)** är ett system för bostadssparande för de mellan 15 och 39 år som vill köpa sin första egna bostad. Bostadsköparen tecknar ett avtal med banken där hen förbinder sig att spara till minst 10 procent av bostadens pris. Bostadsköparen måste sätta in mellan 150 och 3 000 euro per kvartal under minst två år. Banken betalar 1 procent ränta på besparingarna. När köp av bostaden görs är tanken att beloppet som är deponerat hos banken inte ska användas. Istället betalas en högre ränta (2–4 procent) på det deponerade beloppet upp till fem år efter köpet (Statskontoret, 2021: b). Lån som tas via BSP är även ett räntestödslån, där staten förbinder sig att betala 70 procent av den bankränta som överskrider 3,8 procent. Vidare skall lånet vara återbetalt i sin helhet efter 25 år (OP, 2021).
- **Ränteavdrag för bostadslån.** Räntekostnader för bostadslån kan dras av på skatten. För permanentbostäder är ränteavdraget 10 procent av räntekostnaderna. Procentandelen har trappats ner varje år med 10–5 procentenheter från 85 procent av räntekostnaderna 2012 (Börsstiftelsen i Finland, 2013), (Skatteförvaltningen, 2021).
- **Skattefrihet vid köp av första bostad.** Den som köper sin första bostad är befriad från överlåtelseskatt (4 % av köpepriset) om följande villkor uppfylls (Skatteförvaltningen, 2017). Köparen ska:
  - Vara 18–39 år vid tidpunkten för köpet,
  - äga 50 % eller mer av bostaden efter köpet,
  - ha bostaden som sin stadigvarande bostad och flytta in max 6 månader efter köpet
  - vid tidpunkten för köpet aldrig ha ägt 50 procent eller mer av en bostad
- **Statsborgen för ombyggnad av bostadsaktiebolag.** ARA beviljar borgen upp till högst 70 procent av skäligen ombyggnadskostnader för bostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet i bostadsaktiebolag. Stöd kan erhållas för underhållsmässiga åtgärder som bedöms vara nödvändiga, ändamålsenliga och motiverade i ekonomiskt hänseende (ARA, 2017: b).



## 2. Sverige och Finland: skillnader och likheter

Tabell 4. Sammanfattning skillnader och likheter Sverige Finland

	Finland	Sverige
Vad hyran innefattar	Vanligtvis totalhyra.	Vanligtvis totalhyra.
Hyran vid nytt avtal för befintlig lägenhet och vid direktbyte	Fri hyressättning på den privata marknaden, självkostnadshyra i statligt finansierade bostäder.	Förhandlad hyra.
Hyran för en nybyggd lägenhet	Fri hyressättning på den privata marknaden, självkostnadshyra i statligt finansierade bostäder.	Förhandlad hyra, ibland förhandlad presumtionshyra, ibland beslutad av hyresvärden utan förhandling.
Hyreshöjning i befintligt hyresförhållande	På den privata marknaden kan hyran justeras i en s.k. justeringsklausul i hyreskontraktet (t.ex. indexvillkor, eller justering i procent eller euro). Indexklausuler är tillåtna i kontrakt på mer än tre år.  För statligt finansierade bostäder råder självkostnadshyra som justeras årligen.	Skriftlig begäran från hyresvärden om hyresförhandling till hyresgästorganisation med vilken avtal om förhandlingsordning finns. Vid förhandlingen ska motiverat förslag framläggas.
Indexklausuler	Indexklausuler är tillåtna i kontrakt på mer än tre år. På den privata marknaden kan hyran justeras i en s.k. justeringsklausul i hyreskontraktet (t.ex. indexvillkor, eller justering i procent eller euro).  För statligt finansierade bostäder råder självkostnadshyra som justeras årligen.	Hyran för bostäder ska enligt hyreslagen utgå med ett bestämt belopp, vilket innebär att indexklausuler inte är tillåtna i hyresavtal. Indexklausuler anses försvaga hyresgästens ställning.
Möjlighet till skälighetsprövning av hyra i domstol	Ja, av en befintlig hyra.	Ja, av en begärd hyra samt av en befintlig hyra när ett hyresförhållande har pågått i minst tre månader.
Vad som jämförs vid skälighetsprövning	Gångse hyra för lägenheter med samma hyresvärd som används för samma ändamål inom området.	Högsta etablerade hyresnivån för lägenheter i kommunen med motsvarande bruksvärde och för vilka hyran är beslutad i en förhandlingsöverenskommelse.
Hur jämförelsen görs	Prövningslägenhetens hyra får inte utan i hyresförhållanden godtagbar orsak väsentligt överstiga den gångse hyran.	Prövningslägenhetens hyra får överstiga den högsta etablerade hyresnivån men inte påtagligt (cirka 5 %).

	Finland	Sverige
<b>Konsumentskydd vid nytt hyresförhållande</b>	På den privata marknaden bestäms hyran enligt avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, dvs. marknadshyra råder. På den offentligt finansierade hyresmarknaden råder självkostnadshyra.	I regel förhandlade hyror och möjlighet till skälighetsprövning efter tre månader.
<b>Konsumentskydd under pågående hyresförhållande</b>	Juridiskt besittningsskydd likt det svenska. Hyreshöjningar måste utgå från giltiga villkor i hyreskontraktet samt understiga maximal höjning. Hyresavtal får inte sägas upp under pågående skälighetsprövning.	Juridiskt besittningsskydd, krävs starka skäl för att säga upp hyresgäst. Avtalet kan brytas vid utebliven hyra eller vanvård av lgh, avtalsbrott eller annan misskötsel. Skydd finns mot oskäliga och snabba hyreshöjningar under hyrestiden, samt genom hyresvärdens förhandlingsskyldighet.
<b>Lägesfaktorns genomslag i hyressättningen</b>	Bestäms helt av marknadens värdering.	Ett resultat av hyresförhandlingarna inklusive av en systematisk hyressättning om en översyn genomförts och resultatet implementerats.
<b>Socialbostäder</b>	Socialbostäder, så kallade ARA-bostäder är vanligt förekommande och riktas till hyresgäster som väljs ut på sociala grunder. Bostäderna är avsedda för dem som har det största behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna.	Inga socialbostäder; allmännyttan förväntas erbjuda bostäder åt alla inklusive låginkomsttagare samt till personer som har svårt att ta plats på bostadsmarknaden; privata hyresvärdar bidrar till detta men i mycket begränsad utsträckning.
<b>Stöd till förstagångsköpare</b>	BSP finns för de mellan 15 och 39 år som vill köpa sin första egna bostad. Bostadsköparen förbinder sig att spara till minst 10 procent av bostadens pris. Och måste sätta in mellan 150 och 3 000 euro per kvartal under minst två år. Banken betalar 1 % ränta på besparingarna och en tilläggsränta på 2–4 % när sparmålet nåtts och bostaden köpts. Banken förbinder sig att ge lån när sparmålet är uppnått.	Sverige har inga stöd till förstagångsköpare.
<b>Krav på kontantinsats</b>	5 procent för förstagångsköpare, annars 10 procent.	15 procent för alla bostäder

	Finland	Sverige
<b>Amorteringskrav</b>	<p>Inga generella krav på amortering, men Finland har en stark tradition av att amortera av sina bolån. I Finland betalar hushållen tillbaka sina lån på i genomsnitt 20 år, enligt landets centralbank.</p> <p>(I Sverige ligger den genomsnittliga återbetalningstiden för bolån på 125 år enligt statistik från Statens bostadskreditnämnd, BKN.)</p>	<p>Bolån över 70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 2 procent per år.</p> <p>Bolån mellan 50–70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 1 procent per år.</p> <p>Utöver detta ska den som lånar mer än 4,5 gånger din årliga bruttoinkomst amortera ytterligare 1 procent av det totala lånebeloppet.</p>
<b>Byggstöd för hyresrätter</b>	<p>Statliga räntestödslån villkorade med att bostäderna fördelas till de mest behövande och hyran sätts med en självkostnadsprincip. Räntestödslån har en maximal ränta på för närvarande 2,5 procent och beviljas för maximalt 40 år.</p>	<p>Investeringsstöd för hyresrätter, ett kapitaltillskott där stödnivån varierar beroende på geografiskt område. Villkorat med bland annat att kommunen ska erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 % av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år.</p>
<b>Bostadsbidrag</b>	Statligt bostadsbidrag.	Statligt bostadsbidrag.
<b>Avskrivningsregler</b>	Avskrivning på investeringskostnaden medges med 4 % per år.	Avskrivning på investeringskostnaden medges med 4 % per år de första sex åren, och därefter 2 % per år.
<b>Fastighetsskatt</b>	<p>Har fastighetsskatt, differentierad på olika typer av fastigheter. Permanent bostad har lägst skattesats, 0,41–1 % av 75 % av marknadsvärdet. På obebyggda byggarbetsplatser är skattesatsen högst, 3–6% av 75 % av marknadsvärdet.</p>	<p>Har kommunal fastighetsavgift samt i vissa fall statlig fastighetsskatt. Andel och maxbelopp skiljer beroende på användning. Högst betalar småhustomter utan byggnation eller med pågående byggnation (1 % i statlig fastighetsskatt av 75 % marknadsvärdet). Minst betalar lantbruk och nybyggda bostäder (0 %).</p>

### 3. Slutdiskussion

I den svenska debatten lyfts Finland ofta fram som ett intressant exempel, både för sin sociala bostadspolitik, och som argument för införandet av marknadshyror i Sverige.

Vad som mer sällan framkommer i debatten är omfattningen på den finska bostadspolitiken och hur den i grunden skiljer sig från den svenska.

**I Finland är bostadsbyggande en nationell prioritering på regeringsnivå.** Där säkerställs finansiering och fungerade bostadspolitik i samarbete mellan de viktigaste departementen.

Den höga ambitionsnivån har varit långsiktig och tillräckligt finansierad via de stöd den finska staten erbjuder för uppförande av hyreshus. När Sverige monterade ner sitt utbudsstöd behöll Finland sitt och kunde fortsätta att stödja en omfattande utbyggnad av bostadsstocken.

Men politiken är mer omfattande än så, Finland tillämpar:

- Statliga, konkreta mål för bostadsbyggande och bostadspolitiken
- Fastighetsskatt utan tak som är extra hög för obebyggda och pågående nybyggen för att påskynda nybyggnationen
- Omfattande offentliga finansiella insatser för att främja nyproduktion av bostäder med lägre boendekostnader
- Stöd till förstagångsköpare, med krav på kraftfull låneamortering (25 år)
- Räniteavdrag på 10 procent av bostadskostnaderna (reducerad från 85 procent 2012)

Den höga ambitionsnivån har varit kostsam, men resulterat i att många bostäder har kunnat byggas i Finland. Så många att stocken av bostäder har vuxit snabbare än befolkningen under hela 2000-talet. Det går lätt att få tag i en hyresrätt i Finland även om de marknadsprissatta är ungefär lika dyra som nyproducerade bostäder i Sverige, men hyrorna stiger i Finland, snabbare än inkomsterna.

För att säkerställa bra boendeförhållande för befolkningen erbjuds omfattande bostadsbidrag både i det reglerade och i marknadsbeståndet. År 2020 betalade finska staten totalt ut olika bostadsbidrag till ett belopp av 2 140 miljoner euro.

Omräknat till kronor och justerat för folkmängd motsvarade det finska bostadsbidraget 41,4 miljarder svenska kronor. Sverige betalade samma år ut bostadsbidrag (och bostadstillägg) för 15,7 miljarder.

**Det finska bostadsbidraget är knappt tre gånger dyrare än det svenska.** Bidraget begränsar andelen av befolkningen som har svårt att betala sin hyra. Men riskerar att över tid skapa en ohållbar kostnad i statsbudgeten, och gör många beroende av bidrag. Med en förhandlingsordning likt den svenska skulle sannolikt hyresnivåer, statliga utgifter och tryggheten för hyresgäster kunna förbättras i Finland.

Överlag präglas den finska bostadspolitiken av en realistisk syn på samhällsbehov, marknadens begränsningar samt behov, samt en vilja att betala och göra vad som krävs för att nå målen, det saknas i Sverige.



## 4. Referenser

- ARA (2017). Ett gott boende som motsvarar tidens krav. <https://www.ara.fi/sv-FI/ARA/Historia>. Publicerad 15-02-2013 kl. 10.43, uppdaterad 22-03-2017 kl. 10.29. Hämtad 2021-06-10.
- ARA (2017: b). Borgenslån för ombyggnad av bostadsaktiebolag. Publicerad 22-01-2015 kl. 13.38, uppdaterad 23-03-2017 kl. 12.46. Hämtad: 2021-07-02. Från: [https://www.ara.fi/sv-FI/Lan\\_och\\_bidrag/Langivning\\_for\\_ombyggnad/Bostadsaktiebolagshus](https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Langivning_for_ombyggnad/Bostadsaktiebolagshus)
- ARA (2019: a). ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla. Selvitys 1/2019, ARA.
- ARA (2019: b). Guide för hyresbestämning för arava-och räntestödshyresbostäder. Giltig: fr.o.m. 7.5.2019.
- ARA (2019: c). Bostadsmarknadsöversikt Hyresbostäder 1/2019. ARA
- ARA (2020: a). Utanämning som allmännyttigt bostadssamfund. [https://www.ara.fi/sv-FI/ARAbostadbestand/Agarstyrning\\_och\\_overnakning/Allmannyttiga\\_bostadssamfund/Utanneming\\_som\\_allmannyttigt\\_bostadssamfund](https://www.ara.fi/sv-FI/ARAbostadbestand/Agarstyrning_och_overnakning/Allmannyttiga_bostadssamfund/Utanneming_som_allmannyttigt_bostadssamfund). Publicerad 01-03-2013 kl. 15.07, uppdaterad 17-08-2020 kl. 11.55. Hämtad 2021-06-09.
- ARA (2020: b). Ansökande om bostadsrättsbostad, erbjudande av bostadsrätter och bostadsrättsavgift. [https://www.ara.fi/sv-FI/ARAbostadbestand/Bostadsrattsbostader/Valjandet\\_av\\_invanare](https://www.ara.fi/sv-FI/ARAbostadbestand/Bostadsrattsbostader/Valjandet_av_invanare). Publicerad 18-03-2020 kl. 14.09, uppdaterad 17-08-2020 kl. 10.50. Hämtad 2021-06-09.
- ARA (2020: c). Bostadsmarknadsöversikt Hyresbostäder 1/2020. ARA
- ARA (2021). Räntestödslån för ombyggnad, hyres- och bostadsrättshus. [https://www.ara.fi/sv-FI/Lan\\_och\\_bidrag/Langivning\\_for\\_ombyggnad/Hyres\\_och\\_bostadsrattshus](https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Langivning_for_ombyggnad/Hyres_och_bostadsrattshus). Publicerad 14-02-2013 kl. 16.09, uppdaterad 11-02-2021 kl. 15.31. Hämtad 2021-06-09.
- ARA (2021: b). How to Promote Affordable Housing with Good Quality – the Finnish Model. Presentation, Jarmo Lindén, Direktör, ARA.
- Bengtsson (2020). Finansiering för fler bostäder. Hyresgästföreningen, september 2020.
- Boverket (2011). Analys av bostads-byggandet i Norden– huvudrapport. Rapport 2011:19 Boverket.
- Budgetproposition (2020). Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020. Regeringen, Helsingfors 2019.
- Börsstiftelsen i Finland (2013). Placerarens skatteguide 2013. Helsingfors 15.6.2013.
- ESV (2013:23). Utfallet för statens budget– del av ESV:s underlag för årsredovisning för staten 2012. Rapport, ESV 2013:23.
- ESV (2016:22). Utfallet för statens budget– del av ESV:s underlag för årsredovisning för staten 2015. Rapport, ESV 2016:22.
- ESV (2019:18). Utfallet för statens budget– del av ESV:s underlag för årsredovisning för staten 2018. Rapport, ESV 2016:22.

ESV (2021:12). Utfallet för statens budget-del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2020. Rapport, ESV 2021:12.

Eurostat (2020). EU-SILC survey. Databas, nås via: <https://ec.europa.eu/eurostat/>

FPA (2019). FPA:s statistiska årsbok. Finlands officiella statistik, Socialskydd, Folkpensionsanstalten.

Helsingfors stad (2021: a). Hyresbostäder. Hämtad: 2021-06-30. Från: <https://www.hel.fi/helsinki/sv/boende-och-miljo/boende/hyres/>

Helsingfors stad (2021: b). Fritt finansierade bostäder. Hämtad: 2021-06-30. Från: <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asunnonhaku-sv/information-om-bostader/fritt-finansierade-bostader/>

Helsingfors stad (2021: c). Ara-bostäder. Hämtad: 2021-07-01. Från: <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asunnonhaku-sv/information-om-bostader/ara-bostader/>

Helsingfors stad (2021: d). Temasida: Boendet i Helsingfors. Hämtad: 2021-06-30. <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntojen-vuokrat>

Helsingfors stad (2021: e). Urvalskriterier. Hämtad: 2021-07-01. Från: <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asunnonhaku-sv/ansok-om-bostad/ansok-om-en-ara-hyresbostad/urvalskriterier>

Konj (2018). Direkta effekter av högre räntor på statens inkomster från kapitalskatt Fördjupning. Konjunkturläget oktober 2018. Konjunkturinstitutet.

KTI (2019). The Finnish Property Market. KTI Finland

Lag (649/1990). Lag om samförvaltning i hyreshus. Ikraftträdande: 01.03.1991

Lag (1072/1994). Lag om bostadsrättsföreningar. Ikraftträdande: 01.03.1995

Lag (481/1995). Lag om hyra av bostadslägenhet. Ikraftträdande: 01.05.1995.

Lag (1599/2009). Lag om bostadsaktiebolag. Ikraftträdande: 01.07.2010.

Lag (604/2001). Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Ikraftträdande: 01.01.2002.

Lag (447/2013). Lag om ändring av aravabegränsningslagen. Utfärdad i Helsingfors den 14 juni 2013.

Miljöministeriet (2020). Utvecklingsprogram för bostadspolitik, Rapport för arbetsgrupper. 18.12.2020.

Nordiska ministerrådet (1991). Nordiskt bostadsadministrativt möte: i Karlskrona 18/6-20/6 1991. Nordiske seminar- og Arbejdsrapporter 1991:519.

OECD (2017). Land-Use Planning Systems in the OECD Country Fact Sheet, 2017. OECD Publishing, Paris.

OP (2021): Bolån. Hämtad: 2021-07-01. Från: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/bolan>

Regeringen (2021). Regeringsprogrammet, 3.1.1 Bostadspolitik. Hämtad: 2021-07-02.

Från: <https://valtioneuvosto.fi/sv/marin/regeringen/regeringsprogrammet/bostadspolitik>

Regeringen (2021:37). Regeringens årsberättelse 2020, Bilaga 1 Ministeriernas resultatöversikter. Statsrådets publikationer 2021:37, B 3/2021 rd.

Revisionsutskottet (2018). Utvecklingsbehov i bostadspolitik. Betänkande ReUB 3/2018 rd EÄ 61/2016 rd. 15.3.2018.

Statistikcentralen (2020). Bostäder och boendeförhållanden 2019, översikt. Helsingfors 14.10.2020, Boende 2020, Statistikcentralen.

Skatteförvaltningen (2017). Ränteavdrag för bostadslån. Uppdaterad: 24.2.2017. Hämtad: 2021-07-01. Från: [https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/bostadskop/kop\\_av\\_forsta\\_bostade/](https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/bostadskop/kop_av_forsta_bostade/)

Skatteförvaltningen (2020). Fastighetsskattesatserna. Uppdaterad: 21.2.2020. Hämtad: 2021-07-02. Från: [https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighets-skatt/s%C3%A5-h%C3%A4r-ber%C3%A4knas-fastighetsskatten/procentsatserna\\_for\\_fastighets-skatte/](https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighets-skatt/s%C3%A5-h%C3%A4r-ber%C3%A4knas-fastighetsskatten/procentsatserna_for_fastighets-skatte/)

Skatteförvaltningen (2021). Ränteavdrag för bostadslån. Uppdaterad 1.1.2021. Hämtad: 2021-07-01. Från: [https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/skattkort-och-skattedeklaration/inkomster-och-avdrag/avdrag\\_for\\_rantor\\_pa\\_bolan/#underskottsgottgorelse](https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/skattkort-och-skattedeklaration/inkomster-och-avdrag/avdrag_for_rantor_pa_bolan/#underskottsgottgorelse)

Statskontoret (2021). Statistik om finansierings- och lånetjänster. Hämtad 2021-03-17 från: <https://www.valtiokonttori.fi/sv/statistik-och-rapporter/statistik-om-finansierings-och-lanetjanster/>

Statskontoret (2021: b). BSP-sparande och BSP-lån. Publicerad 22.2.2019, Uppdaterad 28.5.2021 kl. 11: 00. Hämtad: 2021-07-01. Från: [https://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanster/finansierings-och-lanet-janster/bsp-sparande-och-bsp-lan/#bsp-sparande\\_bsp-sparande](https://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanster/finansierings-och-lanet-janster/bsp-sparande-och-bsp-lan/#bsp-sparande_bsp-sparande)

Svensk bankförening (2020). Bolånemarknaden i Sverige. Rapport, september 2020.

Yle (2007). Staten slopar aravalånen. Publicerad 25.05.2007 18:49. <https://svenska.yle.fi/a/7-208122>

Yle (2017). Aravabostäder intresserar köpare. Svenska Yle, Publicerad 28.02.2008 19:15. <https://svenska.yle.fi/a/7-251816>

