

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till ändring av aravalagen, lagen om räntestödslån för hyresbostadslån och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Propositionen syftar till att förtydliga de inbördes relationerna mellan lagstiftningen om statsstödd produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder och lagstiftningen om

offentlig upphandling i samband med konkurrensförfarande.

De föreslagna lagändringarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Allmänt

Den statsstödda produktionen av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder regleras genom aravalagen (1189/1993), lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). Enligt dessa lagar bör nybyggnad och ombyggnad av statsstödda hyreshus och bostadsrättshus baseras på ett konkurrensförfarande, om inte Statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Som ett särskilt skäl till avvikelser från konkurrensförfarande har bl.a. ansetts att konkurrensförfarandet inte påverkar förhållandet mellan kostnader och kvalitet, eller att det rentav skulle höja kostnaderna. Statens bostadsfond har rätt att från fall till fall pröva möjligheterna till avvikelser. Som ett särskilt skäl har Statens bostadsfond också ansett t.ex. att projektet gäller experimentsbyggande.

Enligt lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall befintliga konkurrensmöjligheter utnyttjas vid upphandling. Upphandlingar får göras utan anbudstävlan endast av särskilda skäl. Som sådana särskilda skäl kan man enligt motiveringen till lagen anse

bl.a. att anordnandet av en anbudstävlan skulle öka kostnaderna, att projektet är av ringa värde eller att det är extremt brådskande. Varje upphandlingsenhet bör själv bedöma huruvida förutsättningar till avvikelser från konkurrensutsättningen föreligger på basis av upphandlingslagstiftningen.

Förordningen om sådan upphandling av varor, tjänster och byggnadsentreprenader som överstiger tröskelvärdet (380/1998) föreskriver särskilt om upphandling där det så kallade tröskelvärdet överskrids och där man följer de detaljerade förfaringsätt som gäller offentlig upphandling.

Ett beslut av Statens bostadsfond om att ett projekt får byggas eller en ombyggnad göras utan konkurrensförfarande gäller enbart undantag enligt aravalagen och de nämnda räntestödslagarna från förpliktelsen till konkurrensutsättning. Bostadsfonden kan inte bevilja undantag från förpliktelsen till konkurrensutsättning enligt lagstiftningen om offentlig upphandling.

1.2. Problem i nuläget

Statens bostadsfonds beslut om undantag från konkurrensförfarande innehåller ingen hänvisning till lagstiftningen om offentlig upphandling. Däremot innehåller fondens anvisningar om förfarandet information om

gällande lagstiftning om offentlig upphandling och om hur den tillämpas på den statsstödda bostadsproduktionen.

Trots detta har två olika tolkningar förts fram om relationen mellan arava- och räntestödslagarna å ena sidan och lagen om offentlig upphandling å den andra. Enligt den ena tolkningen kan en upphandlingsenhet avvika från konkurrensförfarandet i arava- och räntestödsproduktionen enbart, om förutsättningarna för undantag enligt vardera lagstiftningen uppfylls. Detta gäller all arava- och räntestödsproduktion oavsett värde. Denna ståndpunkt har hävdats av bl.a. justitieministeriet, finansministeriet, handels- och industriministeriet samt konkurrensrådet.

Enligt den andra tolkningen vore det inte, i sådana fall där värdet på ett arava- eller räntestödsprojekt ligger under det så kallade tröskelvärdet, behövt att följa lagen om offentlig upphandling i fråga om konkurrensutsättningen. Det skulle alltså vara tillräckligt att villkoren i arava- och räntestödslagarna uppfylls för att man skall kunna avvika från konkurrensförfarandet. Denna ståndpunkt har hävdats bl.a. av förbundet Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA r.y..

Olikheten i tolkningarna har orsakat en viss osäkerhet i det praktiska handlandet, och därför är det skäl att förtydliga relationerna mellan respektive lagar genom lagstiftning.

1.3. De föreslagna ändringarna

Det föreslås att ett nytt 3 mom. fogas till aravalagens 5 §, vilket föreskriver om tillämpning av lagen om offentlig upphandling och med stöd därav utfärdade författningar jämsides med aravalagen i sådana fall då låntagaren och den kommande ägaren till det aravelånade projektet är en upphandlingsenhet som avses i 2 § lagen om offentlig upphandling. En upphandlingsenhet bör beakta förutsättningarna för undantag från konkurrensförfarande enligt lagstiftningen om offentlig upphandling, även om Statens bostadsfond har beviljat undantag med stöd av aravalagen. Villkoren i vardera lagstiftningen bör alltså vara uppfyllda innan en upphandlingsenhet kan avvika från konkurrensutsättningen. Dessutom bör upphandlingsenheten vid konkurrensutsättningen följa de förfaringsätt som avses i lagstiftningen om offentlig upphandling.

Lagarna skall alltså tillämpas jämsides med varandra på samtliga projekt, oavsett deras värde. Den föreslagna ändringen ändrar inte rådande praxis. De allra flesta upphandlingsenheterna har redan förfarit så att de i fråga om konkurrensutsättning också har beaktat bestämmelserna i lagstiftningen om offentlig upphandling. Lagstiftningen om offentlig upphandling gäller också byggherreverksamhet och planering.

Aravalagens 5 § 3 och 4 mom. blir då 4 och 5 mom. I dessa moment föreslås inga substansändringar.

Till 3 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån föreslås ett nytt 2 mom. vars innehåll är detsamma som det till aravalagens 5 § föreslagna 3 mom. Momentet föreskriver om tillämpning av lagstiftningen om offentlig upphandling jämsides med lagen om räntestöd för hyresbostadslån i sådana fall då projektets framtida ägare är en upphandlingsenhet.

Det nuvarande 3 § 2 mom. blir då 3 mom. I detta moment föreslås inga substansändringar.

Till 5 § lagen om räntestöd till bostadsrättshuslån föreslås fogat ett nytt 2 mom., vars innehåll motsvarar det till aravalagens 5 § föreslagna 3 mom. Momentet föreskriver om tillämpning av lagstiftningen om offentlig upphandling jämsides med lagen om räntestöd till bostadsrättshuslån i sådana fall då objektets framtida ägare är en upphandlingsenhet.

Det nuvarande 5 § 2 mom. blir då 3 mom. I detta moment föreslås inga substansändringar.

Aravalagens 5 § 2 mom., 3 § 1 mom. lagen om räntestöd för hyresbostadslån och 5 § 1 mom. lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån föreslås bli ändrade så att ordet miljöministeriet ersätts med uttrycket det vederbörliga ministeriet.

Den i aravalagens 5 § 2 mom. ingående rätten för ministeriet att meddela föreskrifter och anvisningar om momentets innehåll föreslås bli ändrad så att den får motsvarande form som i räntestödslagarna, varvid meddelandet av föreskrifter och anvisningar om det som nämns i momentet kan bero på prövningen. Dessutom föreslås 5 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån bli ändrad så att den får motsvarande form som aravalagen och de nämnda räntestödslagarna så, att ministeriets rätt att ge föreskrifter och anvisningar skall gälla det som nämns i 1 mom.

2. Propositionens verkningar

2.1. Ekonomiska verkningar

Propositionen har inga ekonomiska verkningar.

2.2. Organisatoriska verkningar

Propositionen har inga organisatoriska verkningar på Statens bostadsfonds verksamhet.

3. Beredningen av ärendet

Förslaget har beretts vid miljöministeriet

som tjänsteärende. Under beredningen har justitieministeriet, handels- och industriministeriet och Statens bostadsfond hörts. Förslaget har inte granskats vid justitieministeriets lagberedningsavdelnings granskningsbyrå.

4. Ikraftträdande

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

På basis av vad som ovan anförs föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av 5 § aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen den 17 december 1993 (1189/1993) 5 § som följer:

5 §

Allmänna villkor för beviljande av aravalån

Aravalån beviljas för utvecklande av bostadsförhållandena på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet bestämmer närmare om grunderna för beviljande av aravalån.

De bostäder för vilka aravalån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen och ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag av självbyggande basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av

särskilda skäl beviljar undantag från detta. Det vederbörliga ministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta den nämnda lagen och med stöd därav utfärdade författningar.

För att aravalån skall kunna beviljas skall låntagaren uppskattas ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet.

Den myndighet som beviljar aravalånet skall kontrollera att de allmänna villkor som stadgas i denna paragraf är uppfyllda när lånet beviljas.

Denna lag träder i kraft den _____.

2.

Lag**om ändring av 3 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) 3 §, sådan den lyder i lagarna 62/1985 och 1203/1993, som följer:

3 §

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för byggnaden, anskaffningen eller grundreparationen samt för underhåll och boende skall vara skäligen. Nybyggnad och grundreparation skall basera sig på konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Det vederbörliga ministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta den nämnda lagen och med stöd därav utfärdade författningar.

För att räntestödslån skall kunna godkännas förutsätts det dessutom att det med beaktande av de befolkningsgrupper vars bostadsbehov hyresbostäderna är avsedda att tillgodose bör anses vara socialt ändamålsenligt att räntestödslån beviljas.

Denna lag träder i kraft den _____ .

3.

Lag**om ändring av 5 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 december om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) 5 § som följer:

5 §

Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån

De bostäder för vilka räntestödslån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäligen. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett

konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Det vederbörliga ministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta den nämnda lagen och med stöd därav utfärdade författningar.

Anskaffningslån för bostadsrättshus kan

beviljas endast förutsatt att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och

att det är förmånligare att förvärva huset än att bygga ett motsvarande nytt hus.

Denna lag träder i kraft den _____ .

Nådendal den 18 juni 1998

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister Sinikka Mönkäre

1.

Lag**om ändring av 5 § aravalagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen den 17 december 1993 (1189/1993) 5 § som följer:

Gällande lydelse

5 §

Allmänna villkor för beviljande av aravalån

Aravalån beviljas för utvecklande av bostadsförhållandena på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet bestämmer närmare om grunderna för beviljande av aravalån.

De bostäder för vilka aravalån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen och ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag av självbyggande basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet meddelar föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

För att aravalån skall kunna beviljas skall låntagaren uppskattas ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet.

Den myndighet som beviljar aravlånet skall kontrollera att de allmänna villkor som stadgas i denna paragraf är uppfyllda när lånet beviljas.

Föreslagen lydelse

5 §

Allmänna villkor för beviljande av aravalån

Aravalån beviljas för utvecklande av bostadsförhållandena på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet bestämmer närmare om grunderna för beviljande av aravalån.

De bostäder för vilka aravalån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen och ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag av självbyggande basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag från detta. *Det vederbörliga ministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.*

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta den nämnda lagen och med stöd därav utfärdade författningar.

För att aravalån skall kunna beviljas skall låntagaren uppskattas ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet.

Den myndighet som beviljar aravlånet skall kontrollera att de allmänna villkor som stadgas i denna paragraf är uppfyllda när lånet beviljas.

Denna lag träder i kraft den .

2.

Lag**om ändring av 3 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) 3 §, sådan den lyder i lagarna 62/1985 och 1203/1993, som följer:

Gällande lydelse

3 §

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för byggnaden, anskaffningen eller grundreparationen samt för underhåll och boende skall vara skäligen. Nybyggnad och grundreparation skall basera sig på konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas i detta moment.

För att räntestödslån skall kunna godkännas förutsätts det dessutom att det med beaktande av de befolkningsgrupper vars bostadsbehov hyresbostäderna är avsedda att tillgodose bör anses vara socialt ändamålsenligt att räntestödslån beviljas.

Föreslagen lydelse

3 §

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för byggnaden, anskaffningen eller grundreparationen samt för underhåll och boende skall vara skäligen. Nybyggnad och grundreparation skall basera sig på konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. *Det vederbörliga ministeriet* har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas *ovan* i detta moment.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta den nämnda lagen och med stöd därav utfärdade författningar.

För att räntestödslån skall kunna godkännas förutsätts det dessutom att det med beaktande av de befolkningsgrupper vars bostadsbehov hyresbostäderna är avsedda att tillgodose bör anses vara socialt ändamålsenligt att räntestödslån beviljas.

Denna lag träder i kraft den .

3.

Lag**om ändring av 5 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 december om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) 5 § som följer:

Gällande lydelse

5 §

Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån

De bostäder för vilka räntestödslån bevil-

Föreslagen lydelse

5 §

Allmänna villkor för godkännande av lån som räntestödslån

De bostäder för vilka räntestödslån bevil-

Gällande lydelse

jas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

Anskaffningslån för bostadsrättshus kan beviljas endast förutsatt att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvärva huset än att bygga ett motsvarande nytt hus.

Föreslagen lydelse

jas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. *Det vederbörliga ministeriet* har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta den nämnda lagen och med stöd därav utfärdade författningar.

Anskaffningslån för bostadsrättshus kan beviljas endast förutsatt att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas, och att det är förmånligare att förvärva huset än att bygga ett motsvarande nytt hus.

Denna lag träder i kraft den