

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås att lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus ändras. Genom ändringen vill man med 10 år förlänga giltighetstiden för de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av de nedan nämnda aravahyreshusen och aravahyresbostäderna från vad den skulle vara enligt nu gällande lagstiftning. Den föreslagna förlängningen av giltighetstiden för begränsningarna skall enligt förslaget gälla de lån som har beviljats före år 1980. Förslaget berör cirka 150 000 aravahyresbostäder.

Användnings- och överlåtelsebegränsningarna till följd av beviljandet och lyftandet av de lån som omfattas av lagförslaget gäller bara under den tid för vilken lånet har beviljats. Till utgången av år 1996 har redan cirka 17 700 bostäder befriats från begränsningarna. Om giltighetstiden för användnings- och överlåtelsebegränsningarna inte förlängs kommer ytterligare bostäder att befrias från dem. Om ett aravahyreshus eller en aravahyresbostad också har beviljats grundreparations- eller grundförbättringslån av statens medel, upphör begränsningarna i allmänhet senare. För att säkerställa att de aravahyreshus och aravahyresbostäder som avses ovan används som hyresbostäder också i fortsättningen, föreslår regeringen att giltighetstiden för användnings- och överlåtelsebegränsningarna förlängs med 10 år från vad den är enligt gällande bestämmelser.

I propositionen föreslås också att man slopar rätten att befria sig från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som följer av ett lån som beviljats för grundreparation el-

ler ett grundförbättringslån genom att i förtid återbetala lånet.

Principen med val av invånare — om än med lindrigare villkor för bedömningen av vem som kan bli invånare — och samförvaltning tillämpas också under den förlängda tid begränsningarna är i kraft. Giltighetstiden för aravahyresbestämningsskyldigheten förlängs inte från vad den är enligt nuvarande bestämmelser. Giltighetstiden för de begränsningar som gäller överlåtelse av egendom föreslås bli förlängd bara i frågan om de bestämmelser som gäller överlåtelseparagrafen, om än med vissa justeringar. Familje- och arvsrättsliga fång samt fång som bygger på delning av gemensam egendom befrias helt från kommunens inlösningsrätt. De bestämmelser som gäller överlåtelsepriset eller överlåtelseersättningen tillämpas således inte heller i enlighet med de nuvarande bestämmelserna, dvs. efter den tid för vilken lånet har beviljats. Hyresgästens rätt att lösa in de aktier som berättigar till innehav av den lägenhet där han bor förlängs inte. Mekanismen med befrielse från begränsningarna från fall till fall består. Genom den kan man befrias från alla återstående användnings- och överlåtelsebegränsningar eller bara från vissa av dem.

De föreslagna ändringarna gäller inte de aravahyreshus eller aravahyresbostäder som har befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna redan innan lagen trädde i kraft.

Avsikten är att lagen skall träda i kraft så snart som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst.

MOTIVERING

1. Nuläget och de föreslagna ändringarna

1.1. Nuläge och bakgrund

I bostadsbeståndet ingick enligt befolkningsregistercentralens uppgifter cirka 2 475 000 bostäder i början av år 1997. Härav är cirka 720 000 hyresbostäder, omkring hälften av dem aravahyresbostäder. Under perioden 1995—2020 befrias cirka 160 000 aravahyresbostäder från skyldigheten att användas som aravahyresbostäder. De objekt som blir fria har beviljats lån under åren 1949—1979. Användnings- och överlåtelsebegränsningarna för dem är i kraft under den tid för vilken lånet har beviljats. Begränsningarna för de lån som beviljats sedan början av år 1980 har med undantag av aravahyresbestämmningsskyldigheten i regel varit i kraft 45 år från det anteckning om begränsningen gjordes, oberoende av lånetiden. För de sistnämnda låneobjekten förblir användnings- och överlåtelsebegränsningarna därmed i regel i kraft åtminstone till år 2025.

Under åren 1949—1979 beviljades i fråga om lånetiden två slag av lån. För dem som beviljats lån före början av oktober 1971 började amorteringarna eller lånetiden enligt lånevillkoren "från början av det kalenderår som efter ett år närmast följde efter det att lånet i sin helhet hade lyfts eller stått att lyfta". Enligt lånevillkoren "sker amorteringen inom fyrtiofyra år", enligt vad som närmare bestäms i skuldebrevets lånevillkor. Beroende på när lånet för objektet har lyfts eller stått att lyfta i sin helhet, har lånetiden varierat, dock så att den alltid har varit minst 45 år. Lånetiden för de objekt för vilka beviljats lån av denna typ upphör således under åren 1995—2015, för vissa objekt kanske först år 2020 eller t.o.m. senare, om den sista låneraten har lyfts först flera år efter det att lånet beviljades. Från början av oktober 1971 till utgången av 1979 har det beviljats lån där amorteringarna, dvs. lånetiden började "från början av det kalenderår, som efter tre år närmast följde efter det att lånet hade börjat lyftas". I lånevillkoren sägs också att "amorteringen sker inom tjuogoett år", enligt vad som närmare bestäms i skuldebrevets lånevillkor. För denna typ av lån blir lånetiden cirka 25 år. Därmed upphör

användnings- och överlåtelsebegränsningarna på grund av dessa lån under åren 1996—2015, om den första låneraten inte har lyfts först flera år efter det att lånet beviljades.

Användnings- och överlåtelsebegränsningarna för aravahyreshus infördes genom en lag om ändring av lagen om bostadsproduktion (459/1979) som trädde i kraft från början av år 1980. Redan därförinnan hade man försökt säkerställa att det användningssätt som förutsattes då lånet beviljades skulle bli bestående under den tid för vilken lånet hade beviljats. I detta syfte hade man infört vissa skyldigheter genom lagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (1082/1975), vilken trädde i kraft från början av år 1976. Dessa skyldigheter förblev i kraft även om lånet återbetalades i förtid. Av denna lagstiftning följde att de användnings- och överlåtelsebegränsningar som trädde i kraft i början av 1980 utsträcktes att gälla också aravahyreshus med lån som beviljats tidigare, om lånet inte hade återbetalats före början av 1976. För objekt som beviljats lån före början av 1980 kunde giltighetstiden för begränsningarna dock inte vara längre än den ursprungliga lånetiden. Detta beror på att användnings- och överlåtelsebegränsningarna infördes genom en lag som stiftades som en vanlig lag.

Om vilka objekt med lån av statliga medel som är aravahyreshus, om vilka användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för dem och om hur länge begränsningarna är i kraft och med vilket innehåll bestäms i dag i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), som trädde i kraft från början av 1994.

I 2 och 3 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus definieras vilka bostäder eller hus med lån av statliga medel som skall betraktas som aravahyresbostäder eller aravahyreshus. Vilka objekt som berörs av begränsningarna bestäms enligt de lagar med stöd av vilka de har beviljats lån av statens medel. I lagarna i fråga finns också bestämmelser om den tid under vilken dessa bostäder eller hus skall användas i enlighet med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

1.2. Föreslagna ändringar

Det bestånd av aravahyreshus som befrias från begränsningar under åren 1995—2020 kan förbli hyresbostäder eller i sådan annan användning som skäligen tillgodoser invånarnas boendebehov, men det är inte säkert. En del av objekten har också beviljats grundförbättringslån av statens medel, och detta har isåfall medfört en egen tid för användnings- och överlåtelsebegränsningar. När användnings- och överlåtelsebegränsningarna för dessa objekt upphör bestäms enligt den begränsningstid som upphör senare.

För att trygga ställningen för de hyresgäster som bor i de nuvarande aravahyresbostäderna eller aravahyreshusen med lån beviljade under åren 1949—1979 i ett läge där det enligt de nuvarande bestämmelserna i 2 och 3 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus inte längre finns en skyldighet att hålla en hyresbostad eller ett hyreshus i hyresbruk, föreslår regeringen att giltighetstiden för vissa användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag skall förlängas med 10 år i fråga om dessa objekt.

Däremot föreslås inte att aravahyresbestämningsskyldigheten skall bestå efter det att lånetiden enligt lånevillkoren och villkoren på skuldebrevet har utgått.

Det föreslås inte heller att regleringen av överlåtelsepriset och överlåtelseersättningen skall fortsätta längre än vad som gäller enligt nuvarande bestämmelser. Hyresgästens rätt att lösa in de aktier som berättigar till innehav av den lägenhet där han bor skall också upphöra enligt de nuvarande bestämmelserna, dvs. när den tid för vilken lånet har beviljats har löpt ut. Däremot skall tillämpningen av bestämmelserna om vem som kan vara överlåtelseägare fortsätta under den förlängda begränsningstiden. I de fall som avses i 8 § 1 mom. 2 eller 3 punkten är det dock statens bostadsfond och inte kommunen som skall ange vem mottagaren är. I de fall då kommunen på grund av familje- och arvsrättsliga fång, delning av gemensam egendom och en juridisk persons upphörande får rätt att lösa in den överförda egendomen, föreslås att bestämmelserna under den förlängda begränsningstiden skall gälla bara egendom som har överförts på grund av att en juridisk person har upphört. Också bestämmelsen att en överlåtelse är

ogiltig om överlåtelseägaren inte uppfyller lagens bestämmelser förblir i kraft.

De villkor beträffande valet av invånare som skall iakttas under den föreslagna förlängda tiden på 10 år skall lindras och de s.k. övre inkomstgränserna tillämpas, om det fortfarande finns flera slag av inkomstgränser. Också annars borde villkoren för urvalet av invånare ses över, bl.a. för att man skall kunna undvika att det uppstår områden med en alltför ensidig invånarstruktur, det s.k. segregationsfenomenet. Villkoren för val av invånare fastställs genom statsrådets beslut.

Med tillstånd av kommunen kunde en liten del av bostäderna av särskilda skäl användas för annat ändamål än boende. För användning i strid med användningsändamålet finns fortfarande bestämmelser om sanktioner.

I användnings- och överlåtelse-systemet har från första början ingått en möjlighet att i allmänhet för en viss byggnad eller en del av en sådan få en individuell befrielse antingen från alla användnings- och överlåtelsebegränsningar eller från vissa av dem, enligt vad som är befogat med tanke på såväl sökanden som invånarna och bostadsmarknaden och det nya användningsbehovet. Det har då alltid förutsatts att det statliga lånet återbetalas till den del som befrielse beviljas. Detta system föreslås bestå också under den förlängda tiden för användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Genom mekanismen kan man skapa individuella tillämpningar som garanterar invånarnas boendetrygghet, t.ex. omvandla ett hus till ett bostadsrättshus där invånarna innehar lägenheterna, inte längre som hyresgäster utan som innehavare av en bostadsrätt, om äganderätten till huset övertas av en instans som har rätt till det.

I detta syfte föreslår regeringen en ändring av 3 § 1 mom. lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus så att begränsningstiden för de låneobjekt som avses i momentet förlängs med 10 år från vad den är i dag. Här gäller det objekt som har beviljats lån enligt de lagar som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten och vilkas bostadslån inte hade återbetalats före år 1976. Dessa objekt är nu, som förklarats ovan i punkt 1.1, belagda med användnings- och överlåtelsebegränsningar under den tid för vilken lånet har beviljats. Lånetiden varierar för de olika objekten och är antingen minst cirka 45 år, om lånet har beviljats under tiden 1949—30.9.1971 eller

cirka 25 år, om lånet har beviljats under tiden 1.10.1971 — 31.12.1979.

Bestämmelsen i 3 § 1 mom. föreslås bli preciserad i fråga om vilka av lagens bestämmelser som inte skall tillämpas under den föreslagna förlängda giltighetstiden för begränsningarna. Eftersom det inte är meningen att regleringen av inlösningspriset och inlösningsersättningen skall förlängas, skall 9—11 § inte längre tillämpas under förlängningstiden. Eftersom hyresgästen inte under förlängningstiden har rätt att lösa in de aktier som berättigar till innehav av lägenheten, tillämpas inte heller 12 §. I de fall som avses i 8 § 1 mom. 2 eller 3 punkten är det statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är mottagare. Andra hyreshus än sådana som beviljats lån för vissa befolkningsgruppers behov kunde under förlängningstiden ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en ansökan till kommunen, om lånen har återbetalats. Någon ansökan till statskontoret behövs inte längre. Kommunens rätt enligt 8 § 3 mom. att lösa in överförd egendom skall under den förlängda giltighetstiden för begränsningarna gälla bara egendom som har överförts på grund av att en juridisk person har upphört. Aravahyresbestämningsskyldigheten upphör redan enligt ordalydelsen i de nuvarande bestämmelserna, så om den saken behövs inga särskilda bestämmelser.

Den som före den 1 januari 1991 med stöd av 1966 års lag om bostadsproduktion har beviljats ett lån för utvidgning eller grundreparation av ett hyreshus har kunnat befria låneobjektet från användnings- och överlåtelsebegränsningarna genom att till fullo återbetala lånet i förtid och därtill också betala en ersättning. I ersättning har för varje låneår, dock högst sju år, uppburits fem procent av det ursprungliga lånekapitalet. Samma befrielsearrangemang gäller objekt som med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder har beviljats långfristigt grundförbättringslån. Regeringen föreslår att man slopar möjligheten att befria sig från begränsningarna genom att i förtid återbetala lånet med gottgörelse, och då kommer även dessa objekt beroende på lånetidpunkten att vara belagda med användnings- och överlåtelsebegränsningar under hela den tid för vilken lånet beviljats och därefter ytterligare de nu föreslagna 10 åren, eller 45 år från det anteckning om begränsningen med anledning av lånet gjordes. Därför föreslås paragrafens

3 mom. bli upphävt.

Eftersom det nu föreslås att man slopar möjligheten att befria ett hyreshus eller en hyreshus som beviljats grundförbättringslån från användnings- och överlåtelsebegränsningarna genom förtida återbetalning av lånet plus en särskild ersättning, måste motsvarande ändring göras i 2 § 1 mom. 3 punkten.

De ovan föreslagna ändringarna skall gälla bara de aravahyreshus eller aravahyresbostäder som inte innan den föreslagna lagen träder i kraft har befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar. En bestämmelse om detta föreslås ingå i ikraftträdelsestadgandet.

2. Propositionens verkningar

2.1. Verkningar för parterna i ett hyresförhållande

Propositionen inverkar inte direkt på den ställning parterna i ett hyresförhållande har. Det faktum att användnings- och överlåtelsebegränsningarna upphör eller förlängs behöver inte direkt eller nödvändigtvis medföra någon förändring i avtalsförhållandet eller dess villkor. Att användnings- och överlåtelsebegränsningarna upphör innebär inte t.ex. att avtalsförhållandet upphör.

Frånsett aravahyresbestämningen förblir därmed avtalsförhållandet och parternas rättigheter och skyldigheter oförändrade, eller om de förändras, sker detta också sedan den föreslagna lagen har trätt i kraft enligt samma regler som tidigare. Förslaget leder inte till att aravahyresbestämningen upphör.

Att regleringen av inlösningspriset och överlåtelseersättningen upphör påverkar inte avtalsförhållandets fortbestånd och ändrar inte omedelbart villkoren i avtalsförhållandet. Efter överlåtelsen kan det påverka den nya ägarens behov av avkastning. Att kommunens inlösningsrätt upphör i och med att egendomen har övergått med anledning av ett familje- eller arvsrättsligt fång eller delning av gemensam egendom, kan i vissa fall innebära att överlåtelseägaren blir en person som inte vill fortsätta att använda bostaden som hyresbostad. I sig avslutar dock fångandet inte hyresförhållandet.

Om man jämför parternas ställning med vad den kunde ha varit enligt nu gällande stadganden, kan man redan tala om en inverkan. Vikten av att förslaget genomförs

ligger däri att det garanterar att avtalsförhållandet fortsätter. Förslaget ger också säkerhet om enligt vilka regler hyresförhållandet kan förändras. Detta innebär att under den nu föreslagna förlängda tillämpningstiden för användnings- och överlåtelsebegränsningarna måste husen eller bostäderna fortsättningsvis användas som hyresbostäder och till invånare väljas personer som uppfyller vissa villkor, om än inom något vidare inkomstgränser än tidigare. Under denna tid gäller fortfarande regleringen för hur ändringar i ägoförhållandena till egendomen eller till aktierna i ägarsamfundet eller ändringar i bolagsformen kan göras, men förfarandet i samband med överlåtelse ändras. Ägarens rätt att på ansökan ombilda ett hus till bostadsaktiebolag består under den förlängda tiden under samma förutsättningar som medan användnings- och överlåtelsebegränsningarna är i kraft. När det statliga lånet är till fullo återbetalat kan andra hyreshus än sådana som beviljats lån för speciella befolkningsgruppers behov under förlängningstiden ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen. Någon ansökan till statskontoret behövs inte längre. Hyresgästens rätt att lösa in de aktier i bostadsaktiebolaget som berättigar till innehav av den lägenhet där han bor består inte. Att ägoformen ändras till bostadsaktiebolag befriar inte ägaren från skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder. För det ändamålet måste särskild befrielse beviljas. För att hyresgästen skall få rätt att genom inlösen köpa den egna bostaden krävs således också tillstånd av myndigheten. Kommunens rätt att lösa in egendom som har överförs kommer i fortsättningen att gälla bara egendom som har överförs på grund av att en juridisk person har upphört. Överlåtelser i strid med lagen förblir ogiltiga. För frigörelse från de återstående användnings- och överlåtelsebegränsningarna krävs fortfarande ett beslut av myndigheterna. Därtill har invånarna enligt lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) rätt att delta i beslut som gäller husets skötsel, service och budgetplanering.

Aravahyresbestämningen och den därmed sammanhängande rätten att ensidigt höja hyran upphör, eftersom detta hyresbestämning förfarande inte föreslås bestå. Hyran kan förändras från vad den var när aravahyresbestämningen upphörde endast genom avtal mellan parterna i hyresförhållandet el-

ler genom domstolsbeslut, om endera parten har väckt talan för att uppnå en skälig hyra. I ett avtalsförhållande som bygger på ett avtal som har ingåtts före den 1 maj 1995 kan hyran när aravahyresbestämningsskyldigheten har upphört i enlighet med 99 § lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) årligen höjas enligt förändringarna i konsumentprisindex, sedan hyresvärden skriftligen meddelat hyresgästen om förhöjningen, om parterna inte har kommit överens om annat när det gäller justering av hyran.

Mest kommer förslaget att inverka på ställningen för parterna och för presumtiva hyresgäster därigenom att under de följande 10 åren efter det att lagen har trätt i kraft kommer aravahyreshusbeståndet inte att minska utan beslut av myndigheterna. Också för ändringar i hyresgästens boendeform kommer det när han har löst in de aktier som berättigar till innehav av bostaden eller när han har blivit innehavare av en bostadsrätt eller ägare till ett egnahemshus att krävas tillstånd av myndigheterna.

2.2. Propositionens ekonomiska verkningar

2.2.1. Verkningar för den offentliga ekonomin

Propositionen åsamkar varken staten eller kommunerna direkta extra kostnader.

2.2.2. Verkningar för hyresvärdens ekonomi

Hur förslaget inverkar på hyresvärdens ekonomi kommer sannolikt att variera beroende på vem hyresvärden är: en ägare vars enda eller huvudsakliga verksamhetsområde är att äga aravahyreshus eller aravahyresbostäder och att enligt hyresavtal erbjuda boendetjänster i dem, eller någon annan.

Den förstnämnda kategorin skulle sannolikt i varje händelse ha behållit byggnaden i hyresbostadsbruk, under förutsättning att det alltså finns personer som vill bli hyresgäster i huset. I denna grupp av nuvarande ägare bör också inräknas kommuner och ägare med kommunal majoritet. I denna kategori skulle därmed ändringar i användningsändamålet ha gjorts bara av exceptionella orsaker efter det att begränsningarna upphörde att gälla. Om förslaget genomförs kommer situationen knappast att förändras och ändringar

i användningsändamålet blir troligen nödvändiga bara under exceptionella förhållanden, och de kan då skötas antingen inom ramen för användnings- och överlåtelsebegränsningarna eller enligt bestämmelserna om befrielse från dem. Inom denna kategori kommer förslaget knappast att i nämnvärd grad för den egendom för vilken begränsningarna består ändra användningsändamålet från vad som hade planerats efter befrielsen eller från vad det annars hade varit.

Andra ändringar som gäller ägoformen eller ägaren, såsom ändringar i ägandet av minoritets- eller majoritetsandelar av aktierna är däremot att vänta i denna kategori, både under tiden med användnings- och överlåtelsebegränsningar och i det fall att de hade upphört att gälla. Så länge användnings- och överlåtelsebegränsningarna är i kraft kan också sådana ändringar göras bara i den ordning lagen tillåter. Överlåtelsepriset är inte längre reglerat. Däremot bibehålls den reglering som gäller överlåtelseägaren, men förfarandet ändras. I ett sådant fall som avses i 8 § 1 mom. 2 eller 3 punkten är det statens bostadsfond som anger vem som är mottagare. Propositionens inverkan väntas komma till synes däri att om begränsningarna upphör kan överlåtelsepriset och säljarens ersättning för överlåtelsen i vissa fall vara klart högre än vad de kan vara så länge användnings- och överlåtelsebegränsningarna gäller. Men å andra sidan kommer också i fall av fri prissättning de presumtiva köparnas betalningsförmåga och betalningsbenägenhet att påverka det pris till vilket egendomen de facto byter ägare.

I fråga om överlåtelseägarna, dvs. köparna är det svårare att säga huruvida förslaget kommer att påverka vem som skulle ha köpt sin bostad. I många fall där det anses nödvändigt att avstå från äganderätten hade den nya ägaren sannolikt varit densamma. I vissa fall blir också överlåtelsepriset detsamma.

För andra kategorier av ägare, för vilka aravahyreshusen i tiden har varit ett ändamålsenligt sätt att värva arbetstagare, t.ex. industrin, handeln och andra sektorer av affärslivet, torde situationen vara en annan. Behovet att äga bostäder och erbjuda boendetjänster på grund av bostadsförhållandet är inte längre detsamma, och man har redan hunnit överväga att använda egendomen på annat sätt. I denna grupp finns sannolikt också sådana som har för avsikt att bibehålla byggnaderna i bostadsbruk, men så att man

helt eller delvis avstår från ägandet. Hos en del är de nuvarande invånarna numera pensionerade arbetstagare, varför man också har sökt en möjlighet att ombilda husen till bostadsaktiebolag så att hyresgästen får förköpsrätt till de aktier som berättigar till innehav av den bostad där han bor. För denna kategori kan förväntningarna och planerna förändras om förslaget genomförs. Å andra sidan kan man konstatera att det i bestämmelserna om användnings- och överlåtelsebegränsningarna ingår en befrielsemekanism, enligt vilken också dessa förändringar i ägandet eller användningsändamålet vid behov kan skötas.

För båda kategorierna gäller att när förslaget har gått igenom kommer säkerhetsvärdet för den egendom som berörs av begränsningarna att bli bättre när den tid för vilken lånet har beviljats har löpt ut. Förlängningen av den reglering som gäller överlåtelseägaren kan dock i vissa fall också inverka på överlåtelsepriset i de enskilda fallen. Detta kan också indirekt påverka säkerhetsvärdet.

För båda ägarkategorierna gäller också begränsningen i fråga om överlåtelseägare och egendomens användning. Därmed kan egendomen inte fritt överlåtas eller användas, vilket i vissa fall kan innebära att ingen köpare står att finna. En del av de aravahyreshus som är till salu är i dåligt skick, underutnyttjade och belägna inom områden där efterfrågan inte är tillräckligt stor, varken nu eller inom en överskådlig framtid. Detta kan vara den främsta orsaken till att man inte kan finna köpare.

I båda kategorierna kommer varken familje- och arvsrättsliga fång eller fång på grund av delning av gemensam egendom under förlängningstiden att beröras av kommunens inlösningsrätt. Överlåtelser av detta slag blir således lättare när den tid för vilken lånet har beviljats har löpt ut. Under förlängningstiden består kommunens inlösningsrätt bara i de fall att en juridisk person upphör.

På bolagens aktiebrev och i aktieförteckningarna samt för alla objekt i lagfarts- och inteckningsregistret skall göras en anteckning om att begränsningarna består, om klausulen inte redan har en sådan lydelse att en förlängning av begränsningarnas giltighetstid inte påverkar den. Om dessa anteckningar måste ändras blir alla ägare som också i fortsättningen berörs av begränsningarna tvungna att vidta åtgärder vilka också för med sig kostnader.

2.2.3. Verknningar för hushållen

Det är mycket svårt att bedöma vilka verkningar förslaget får för hushållen, eftersom man måste bedöma de alternativ som inte genomförs och som i någon mån är osäkra. Förslaget torde för hushållens del inverka på två sätt. En hyresgäst i en byggnad eller bostad för vilken begränsningarna fortsätter att gälla upplever sannolikt att det är tryggare att avtalsförhållandet fortsätter än att begränsningarna hade upphört. För presumtiva hyresgäster finns det ett hyresbostadsbestånd till vilket invånarna väljs enligt social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet fastställer urvalskriterierna samt de grunder på vilka man tillfälligt och av särskilda skäl kan göra undantag från dem. Enligt statsrådets nu gällande beslut väljs invånarna enligt boendebehov, inkomst och förmögenhet. Det faktum att detta hyresbostadsbestånd finns kvar påverkar också möjligheterna att finna en bostad för alla andra som söker en hyresbostad.

2.3. Verknningar i fråga om organisation och personal

Användnings- och överlåtelsebegränsningarna måste antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt på aktiebrevet och i aktieförteckningen. Om begränsningarna fortsätter måste anteckningen ändras och preciseras enligt det nya läget, om klausulen inte redan har en ordalydelse som tillåter en förändring. När begränsningarna har upphört stryks anteckningarna. I förordning stadgas om hur anteckningarna skall göras.

Man beräknar att det arbete som ändringarna i registren och på aktiebrevet samt i aktieförteckningarna eventuellt kan åsamka ägarna och myndigheterna i regel kan avklaras med nuvarande personal. Inga organisatoriska förändringar behövs.

2.4. Verknningar i fråga om miljön

Propositionen har inga verkningar i fråga om miljön.

3. Beredningen av propositionen

3.1. Riksdagens uttalande

I sitt svar på regeringens proposition med

förslag till nya hyreslagar och till ändring av lagar i anslutning till dem förutsatte riksdagen "att regeringen noga ger akt på hur den nya hyreslagstiftningen fungerar och vilka konsekvenser den snabba avregleringen och utvecklingen i hyresnivån får inte minst för hyresgästernas villkor och rättigheter samt omedelbart vidtar åtgärder för att rätta till eventuella missförhållanden".

3.2. Beredning

3.2.1. Arbetsgrupp

En arbetsgrupp tillsatt av statens bostadsfond den 19 april 1995 har utarbetat en preliminär utredning om hur aravahyreshus kommer att befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna. I utredningen skulle för de olika områdena och ägarkategorierna ingå uppgifter om hur många hyreshus som vid vilken tidpunkt hade befriats eller under de närmaste åren skulle komma att befrias från begränsningar. I arbetet skulle beaktas att i regeringsprogrammet för statsminister Paavo Lipponens regering ingår ett uttalande om att aravahyreshusen också i fortsättningen skall bibehållas i hyres- och bostadsrättsbruk. I regeringsprogrammet ingår följande uttalande:

"Regeringen främjar stabiliteten på hyresbostadsmarknaden. I syfte att trygga hyresgästernas ställning utreds vad man kan göra för att garantera att aravahyresbostäder som befrias från restriktioner fortfarande skall bibehållas som hyres- eller bostadsrättsbostäder."

Arbetsgruppen skulle komma med ett förslag om de medel med vilka detta mål kunde uppnås utan att begränsningstiderna förlängs lagstiftningsvägen. Arbetsgruppen överlämnade sitt betänkande den 20 december 1995.

Enligt arbetsgruppens utredning kommer ca 163 000 bostäder att befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna under åren 1996—2015. Av dessa ägs ca 77 000 av kommuner eller samkommuner, 44 200 av allmännyttiga samfund, stiftelser, fonder eller motsvarande, 29 800 av industri- eller affärsföretag eller motsvarande, 7 000 av försäkringsanstalter och 5 100 av andra ägarkategorier. Före utgången av år 1996 befrias ca 17 700 hyresbostäder från begränsningar.

Arbetsgruppen ansåg att de aravahyreshys som blivit fria från begränsningar en gång har finansierats med statligt stöd och återbetalats av invånarna, och ett nytt statligt stöd borde enligt arbetsgruppens uppfattning övervägas bara i det fall att det används för att förbättra husens skick, underlätta sysselsättningen och bidra till att bostäderna under så lång tid som möjligt används som hyresbostäder eller alternativt som bostadsrättsbostäder, vilket är en bestående form av innehav. Arbetsgruppen föreslog också att de nuvarande ägarna kunde få stöd för att bibehålla bostäderna i hyresbruk bl.a. så att man förkortar begränsningstiden för långfristiga grundförbättringslån av statliga medel, särskilt beaktar de objekt som frigörs från begränsningar när reparationsunderstöd delas ut, rekommenderar att samförvaltningen fortsätter, slopar användningshinder för anskaffningslån eller anskaffningslån med räntestöd eller främjar omvandlandet av hus till bostadsrättshus eller till inlösningsobjekt. Arbetsgruppen föreslog också att ägaren kunde sälja en del av sina aravahyreshus om ägaren därmed finansierar reparationer av sitt återstående hyresbostadsbestånd. Arbetsgruppen föreslog också förbättringar i de nuvarande registren och att det skapas uppföljningsregister samt att kommunerna och ägarna informeras om när objekten befrias från begränsningarna.

Arbetsgruppens betänkande har inte varit ute på remiss.

3.2.2. Regeringens proposition

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet.

4. Närmare bestämmelser och föreskrifter

I aravaförordningen (1587/1993) ingår närmare bestämmelser om hur anteckningarna om begränsningarna skall göras i lagfarts- och inteckningsregistret samt på aktiebrev och i aktieförteckningen. Enligt 15 § 1 mom. aravaförordningen är det i fråga om ett lån som beviljats av statskontoret eller kommunen som skall göra anmälan om ändring av anteckningen både till den myndighet som för lagfartsregistret och fastighetsregistret och till aktiebolagen. Dessa bestämmelser behöver inte ändras.

5. Ikraftträdande

Enligt förslaget skall lagen träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

Sådana olika åtgärder som verkställigheten av lagen kräver måste kunna vidtas redan innan lagen träder i kraft. Hit hör bl.a. anteckningarna i lagfarts- och inteckningsregistren samt anteckningarna på bolagens aktier och aktiebrev.

6. Lagstiftningsordning

Det lagförslag som ingår i propositionen föreslås bli behandlat som en vanlig lag. Den föreslagna förlängningen av användnings- och överlåtelsebegränsningarna inskränker visserligen den rätt att nyttja och överlåta egendomen som annars skulle ha inträtt enligt skuldebrevets villkor och den nu gällande lagen. Inte heller under den förlängda begränsningstiden kan man fritt besluta om hur egendomen skall användas. Bostadslägenheterna måste användas som hyresbostäder för en viss befolkningsgrupp. Man kan bl.a. inte fritt avtala om vem egendomen kan överlåtas åt. Trots att familje- och arvsrättsliga fång samt fång som bygger på delning av gemensam egendom inte längre berörs av kommunens inlösningsrätt, förblir överlåtelseerna vad mottagaren beträffar i allmänhet föremål för reglering under den förlängda begränsningstiden.

De begränsningar av äganderätten som föreslås bli i kraft av användnings- och överlåtelsebegränsningarna består under den förlängda begränsningstiden och således utöver den tid för vilket lånet har beviljats och till vilken man kan ha anses förbundet sig när lånet upptogs. Också förutsättningarna och förfarandena för att i enskilda fall befria någon från begränsningarna förblir i kraft.

Med tanke på lagstiftningsordningen bör det dock beaktas att användnings- och överlåtelsebegränsningarna också under den egentliga begränsningstiden redan till sitt innehåll avviker från de skyldigheter som enligt villkoren på skuldebrevet och tidigare lagstiftning var i kraft då lånet beviljades och lyftes. Huvudsakligen har de nuvarande begränsningarna uppkommit genom den ändring av lagen om bostadsproduktion som trädde i kraft i början av 1980, och de har preciserats och fått sitt nuvarande innehåll genom lagen om användning, överlåtelse

och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, som trädde i kraft i början av 1994. Vardera lagen har trätt i kraft efter det att de objekt som berörs av detta förslag har beviljats sina lån. Båda lagarna har behandlats som vanliga lagar. I ikraftträdelsestadgandet i 26 § 3 mom. i den lag som föreslås bli ändrad bestäms följande om lagens tillämpning: Om ett skuldebrevsvillkor som gäller användning eller överlåtelse är fördelaktigare för låntagaren än denna lag, skall villkoret i skuldebrevet iakttas." Denna bestämmelse förblir i kraft.

Från början av augusti 1995 trädde reformen av de grundläggande rättigheterna i kraft. Till regeringsformen fogades då bl.a. en 15 a §, där det i 4 mom. sågs att det allmänna skall främja vars och ens rätt till bo-

stad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Denna bestämmelse tillsammans med de övriga bestämmelserna i 15 a § innebär för det allmänna, bl.a. staten, en skyldighet att sörja för att bostadsmarknaden fungerar och för andra omständigheter som inverkar på boendet, så att var och en kan få en såklig bostad till skäliga boendekostnader. Det är klart att bestämmelsen skall följas på ett sådant sätt att även de övriga grundläggande rättigheterna beaktas och respekteras.

Med beaktande av ovanstående borde det inte finnas hinder för att lagförslaget behandlas som en vanlig lag. Regeringen finner det dock önskvärt att grundlagsutskottet ger ett utlåtande om propositionen.

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

Lag

om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut upphävs i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) 3 § 3 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 3 mom., och ändras 2 § 1 mom. 3 punkten och 3 § 1 mom. som följer:

2 §

Aravahyresbostäder och aravahyreshus

Aravahyresbostäder och aravahyreshus enligt denna lag är

3) hyresbostäder och hyreshus för vilka långfristigt grundförbättringslån har beviljats enligt lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79).

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslån, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare 10 år de övriga begränsningar som nämns i denna lag, med undantag av dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9—12 §. Under den nämnda perioden av 10 år tillämpas 8 § 1 mom. 2 eller 3 punkten så att det är statens bostadfond och

inte kommunen som anger vem som är mottagare. Under samma period får andra än i 13 § 1 mom. nämnda hyreshus för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostad för speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som nämns i 13 § är till fullo återbetalade. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda perioden av 10 år endast i det fall att egendomen har övergått på grund av att en juridisk person har upphört.

Denna lag träder i kraft den

Denna lag tillämpas inte på bostäder eller hus som enligt de bestämmelser som var i kraft innan denna lag trädde i kraft har befriats eller blivit befriade från begränsningarna enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Helsingfors den 15 maj 1997

Vid förhinder för Republikens President
Statsminister

PAAVO LIPPONEN

Minister *Sinikka Mönkäre*

Lag

om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut upphävs i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) 3 § 3 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 3 mom., och ändras 2 § 1 mom. 3 punkten och 3 § 1 mom. som följer:

Gällande lydelse

2 §

Aravahyresbostäder och aravahyreshus

Aravahyresbostäder och aravahyreshus enligt denna lag är:

3) hyresbosätder och hyreshus för vilka långfristigt grundförbättringslån har beviljats enligt lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79) förutsatt att lånet och den ersättning som avses i lagens 22 § 1 mom. inte har återbetalts.

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslån, i kraft den tid för vilken lånet beviljats.

Föreslagen lydelse

2 §

Aravahyresbostäder och aravahyreshus

Aravahyresbostäder och aravahyreshus enligt denna lag är

3) hyresbostäder och hyreshus för vilka långfristigt grundförbättringslån har beviljats enligt lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79).

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslån, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare 10 år de övriga begränsningar som nämns i denna lag, med undantag av dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9—12 §. Under den nämnda perioden av 10 år tillämpas 8 § 1 mom. 2 eller 3 punkten så att det är statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är mottagare. Under samma period får andra än i 13 § 1 mom. nämnda hyreshus för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostad för speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

nämns i 13 § är till fullo återbetalade. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda perioden av 10 år endast i det fall att egendomen har övergått på grund av att en juridisk person har upphört.

Denna lag träder i kraft den

Denna lag tillämpas inte på bostäder eller hus som enligt de bestämmelser som var i kraft innan denna lag trädde i kraft har befriats eller blivit befriade från begränsningarna enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.
