

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att en ny lag stiftas om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Enligt förslaget upphävs genom lagen de gällande och flera gånger ändrade lagarna om räntestöd för hyresbostadslån och om räntestöd för bostadsrättshuslån.

Syftet med propositionen är att utveckla räntestödssystemet så att det kan fungera som ett äkta alternativ till aravalånesystemet. Möjligheterna för marknaden att även på detta sätt erbjuda förmånlig lånefinansiering kan utnyttjas till fullo.

Den föreslagna lagen förbättrar den bostadspolitiska och statsekonomiska effektiviteten hos räntestödssystemet för hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. Det föreslås att hyrorna för hus för vilka beviljats räntestödslån skall bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Räntestöd skall betalas bara för den del av räntan som överstiger ett procenttal som anges i förordning, dvs. den s.k. självriskräntan. Då den del av räntan som överstiger den procentuella andel som bestäms genom förordning inte helt betalas i räntestöd, effektiveras låntagarnas intresse för att försöka förhandla med lånebeviljarna om en så fördelaktig ränta som möjligt.

Dessutom skall genom förordning bestämmas om amortering av räntestödslån. Lånen skall kunna ha ett fast amorteringsprogram. De kapitalutgifter som tas ut i hyrorna kommer då att bestå av den föreskrivna amorteringen och den del av räntan som låntagaren skall betala. Alternativt skall ett räntestödslån

kunna amorteras också så att det sammanlagda beloppet av amorteringen och den del av räntan som låntagaren skall betala anges i förordning. Detta kapitalutgiftsbelopp skall årligen justeras på basis av inflationen på motsvarande sätt som annuiteten på aravalån justeras. Detta möjliggör en jämnare och bättre förutsägbar utveckling av kapitalutgifterna för lånet samt därigenom även en jämnare utveckling av hyrorna. Systemet kommer att påminna om de annuitetslån som numera är i bruk i bankerna och där amorteringarna växlar enligt förändringarna i räntenivån. Räntestödslån skall alltså kunna beviljas samma låntagare och under samma förutsättningar som förut.

Det föreslås att i lagen skall bestämmas om användning och överlåtelse av hyresbostäder och hyreshus för vilka räntestödslån beviljats och om överlåtelsepriset på samma sätt som i de gällande bestämmelserna om aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Dessutom föreslås att lagen om samförvaltning i hyreshus ändras så att den gäller också räntestödshyreshus för vilka beviljats lån enligt den föreslagna lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Det föreslås att lagen om hyra av bostadslägenhet ändras så att hyran för hyresbostäder för vilka beviljats lån enligt den föreslagna lagen skall bestämmas och kunna höjas på samma sätt som aravahyra.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2002.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNINGALLMÄN MOTIVERING	2
ALLMÄN MOTIVERING	4
1. Nuläge.....	4
1.1. Lagstiftning och praxis	4
Allmänt	4
Räntestöd för hyresbostadslån	4
Delägda bostäder.....	4
Räntestöd för bostadsrättshuslån.....	5
1.2. Bedömning av nuläget	5
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen.....	6
2.1. Allmänt.....	6
2.2. Självkostnadshyra	7
2.3. Livscykelräntebärande	7
2.4. Storleken av kapitalutgifterna	7
2.5. Räntestöd	7
2.6. Statens fyllnadsborgen.....	7
2.7. Användnings- och överlåtelsebegränsningar.....	8
3. Propositionens verkningar	8
3.1. Ekonomiska verkningar	8
Verkningar på de boendes ställning.....	8
Verkningar på låntagarnas ställning	8
Verkningar på lånebeviljarnas ställning	9
Statsekonomiska verkningar	9
3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal	10
4. Beredningen av propositionen	10
5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll.....	10
DETALJMOTIVERING	11
1. Motivering till lagförslagen	11
1.1. Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	11
1 kap. Allmänna bestämmelser	11
2 kap. Räntestöd för hyresbostadslån	12
3 kap. Räntestöd för bostadsrättshuslån.....	16
4 kap. Allmännyttighet	16
5 kap. Statens fyllnadsborgen	16
6 kap. Särskilda bestämmelser.....	17
1.2. Lag om ändring av lagen om samförvaltning i hyreshus	18
1.3. Lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet.....	18
2. Närmare bestämmelser.....	18
3. Ikraftträdande	19

LAGFÖRSLAGEN	20
om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	20
om ändring av 2 och 3 § lagen om samförvaltning i hyreshus.....	30
om ändring av 27 och 32 § lagen om hyra av bostadslägenhet	30
BILAGA.....	32
PARALLELLTEXTER.....	32
om ändring av 2 och 3 § lagen om samförvaltning i hyreshus.....	32
om ändring av 27 och 32 § lagen om hyra av bostadslägenhet	33

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Lagstiftning och praxis

Allmänt

Det nuvarande systemet med räntestöd för hyresbostadslån baserar sig på lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). Samtidigt som lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån gavs ändrades lagen om räntestöd för hyresbostadslån så att inte bara kortfristiga utan också långfristiga räntestödslån kunde beviljas. Avsikten var att den statsstödda bostadsproduktionen på jämbördiga villkor skulle finansieras med räntestödslån och med aravalån ur Statens bostadsfonds medel.

Räntestöd för hyresbostadslån

Räntestödslån beviljas för byggande, anskaffning och grundreparation av hyresbostäder. Lånet kan uppgå till högst 90 % av de godkända anskaffnings-, byggnads- eller grundreparationskostnaderna.

Närmare bestämmelser om storleken av och betalningstiden för räntestöd samt om minimilånetiden och de allmänna villkoren för räntestödslån finns i statsrådets beslut om allmänna villkor för räntestödslån för hyresbostäder (207/1994).

I statsrådets beslut bestäms att räntegottgörelse betalas i 18 år för långfristiga räntestödslån för byggande. Räntegottgörelsen är differentierad så att den under de fem första låneåren är 50 % av räntan, under de fem följande åren 40 % av räntan och under de sista åtta åren 30 % av räntan. Den självriskränta som låntagaren själv skall betala är 3,5 %. I fråga om räntestödslån för anskaffning eller ombyggnad av hyresbostad är räntestödet differentierat på motsvarande sätt, men räntegottgörelse betalas i 16 år och till ett en aning lägre belopp än räntestödet för lån för byggande.

Enligt 5 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån får den ränta som långgivaren tar ut högst motsvara den ränta som vid respektive

tidpunkt tillämpas på lån som beviljas för liknande ändamål. Långfristiga räntestödslån skall amorteras så att efter tio år högst 90 % av det ursprungliga kapitalet utestår och vid utgången av den tid under vilken räntegottgörelse betalas högst 70 %. I övrigt kan långgivaren och låntagaren avtala fritt om lånevillkoren.

Staten ansvarar inför kreditinstitutet för de slutliga förlusterna av kapital och ränta på räntestödslån för byggande, till den del som de medel som fås av säkerheterna på lånet inte täcker dem. Lån som beviljas andra än kommuner eller samkommuner skall ha en in-teckningssäkerhet som går före andra lån. Fyllnadsborgen för långfristiga räntestödslån gäller i 20 år och för kortfristiga räntestödslån i 10 år.

En bostad för vilken beviljats långfristigt räntestödslån skall användas som hyresbostad i 20 år. När boende väljs tillämpas övre inkomstgränser, men i övrigt är kriterierna vid valet av boende desamma som i fråga om aravahyresbostäder. En bostad för vilken beviljats kortfristigt räntestödslån skall användas som hyresbostad i 10 år. De boende kan väljas fritt.

Det finns inte bestämmelser om bestämmande av hyran för bostäder med räntestöd. Sålunda finns det ingen skyldighet att tillämpa någon självkostnadsprincip.

Systemet med räntestöd för hyresbostadslån har inga egentliga överlåtelsebegränsningar. Om lånet betalas tillbaka eller bostaden överläts till en ägare som inte kan beviljas räntestödslån, upphör betalningen av räntegottgörelse. Överlåtelsepriset är inte heller reglerat.

Delägda bostäder

Systemet med delägda bostäder har ingen rättslig grund. Systemet baserar sig på systemet med räntestöd för hyresbostadslån och på avtal som ingås med husägaren. I början byggdes delägda bostäder med kortfristiga räntestödslån, vilket innebar att bostäderna måste användas som hyresbostäder i 10 år. Valet av hyresgäster var inte reglerat. Nu då kortfristiga räntestödslån inte längre beviljas,

har man börjat producera delägda bostäder med långfristigt räntestöd. Då måste bostäderna användas som hyresbostäder i 20 år och måste vid valet av boende samma normer beträffande bostadsbehov och inkomst- och förmögenhetsgränser iakttas som när boende väljs till vanliga räntestödshyresbostäder.

Olika producenters system skiljer sig något från varandra. I alla modeller köper de boende av byggherren en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. Den boende får bostaden i sin besittning genom att ingå ett hyresavtal med byggherren. Den boende har i allmänhet rätt och i vissa modeller t.o.m. skyldighet att inlösa resten av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, när användningsbegränsningstiden på 10 eller 20 år löper ut. I vissa modeller kan den boende redan under hyrestiden köpa ytterligare andelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, dock aldrig mer än 50 %.

Räntestöd för bostadsrättshuslån

För byggande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrättshus beviljas räntestödslån på motsvarande sätt som räntestödslån beviljas för hyresbostäder. Ett räntestödslån uppgår till högst 85 % av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna. Bestämmelser om lånevillkoren finns i statsrådets beslut om allmänna villkor för räntestödslån för bostadsrättshus (1057/1994).

I fråga om räntestödslån för byggande av bostadsrättshus betalas räntestöd i 18 år. Rättegottgörelsen är differentierad så att den under de fem första låneåren är 50 % av räntan, under de fem följande åren 35 % av räntan och under de sista åtta åren 25 % av räntan. Den självriskränta som låntagaren skall betala är 3,5 %. I fråga om räntestödslån för anskaffning eller ombyggnad är räntestödet differentierat på motsvarande sätt, men rättegottgörelsen betalas i 15 år och till ett belopp som är en aning lägre än räntestödet för lån för byggande.

Statens fyllnadsborgen för räntestödslån för bostadsrättshus gäller i 30 år. I övrigt är bestämmelserna om räntestöd för bostadsrättshuslån likadana till innehållet som bestämmelserna om räntestöd för hyresbostadslån.

Det bestäms om bostadsrättssystemets permanens i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Bostadsrättsbostäder skall användas av innehavarna av bostadsrätt som fasta bostäder eller tillfälligt som hyresbostäder. Ett bostadsrättshus eller aktierna i det bolag som äger huset får överlåtas bara till kommunen eller en sådan mottagare som kan beviljas aravalån eller räntestödslån. Överlåtelsepriset är reglerat. Det bruksvederlag som tas ut hos innehavarna av bostadsrätt bestäms enligt självkostnadsprincipen.

1.2. Bedömning av nuläget

Det nuvarande systemet med räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt räntestödsvillkoren grundlades på en tid då räntestödssystemet hade utöver bostadspolitiska målsättningar även andra mål. Strävan var att öka byggandet, som låg nere, och systemet hade också arbetskraftpolitiska målsättningar. Bl.a. av dessa orsaker är räntestödssystemet numera mindre effektivt än aravsystemet i såväl statsekonomiskt som bostadspolitiskt avseende.

Räntestödet utgör under de första låneåren 50 % av räntan, och självriskräntan är 3,5 %. Från låntagarens synpunkt kan räntan vara t.o.m. 7 % utan att den del som låntagaren skall betala överstiger 3,5 %. Staten betalar skillnaden. Med den rådande räntenivån kan bostadsfonden visserligen inte godkänna en ränta på 7 %, eftersom en sådan ränta klart skulle överstiga den ränta som allmänt tas ut för lån för motsvarande ändamål. I praktiken har det förekommit klara skillnader mellan räntorna för olika räntestödslån som vid samma tid tagits för lika lång lånetid. Det nuvarande systemet uppmuntrar inte låntagaren att sträva efter en så fördelaktig ränta som möjligt.

Hyran för räntestödsbostäder bestäms fritt i motsats till aravhyrorna, som baserar sig på självkostnadsprincipen. I räntestödssystemet har man inte säkerställt att stödet kommer de boende till godo. Det nuvarande räntestödssystemet har inte heller alltid lett till en skälig hyresnivå trots ett stort stöd. Den kalkylerade begynnelsehyran för räntestödshyresbostäder är numera oändamålsenligt hög, t.ex. i fråga om de projekt som år 1999 genomför-

des i huvudstadsregionen var den ca 6 mk/m² mer i månaden än begynnelsehyran för aravahyresbostäder. I samtidigt byggda aravahus och räntestödshus med liknande bruksvärde kan hyrorna variera betydligt mer. I fråga om räntestödslån kan inte kapitalutgifternas utveckling hållas i styr på samma sätt som i fråga om aravalån. Systemet säkerställer därför inte heller en skäligen utveckling av hyrorna.

Hyrorna för räntestödsbostäder som tillhör samma ägare kan inte utjämnas på samma sätt som hyrorna för aravabostäder, eftersom hyresvärden inte ensidigt kan ändra hyrorna för räntestödsbostäder. Den omständigheten att den höga begynnelsehyran för nya räntestödsbostäder inte har kunnat sänkas genom utjämning har bidragit till att minska produktionen av räntestödsbostäder.

För hyresbostäder med räntestöd är användningsbegränsningstiden klart kortare än för aravabostäder. Räntestödssystemet är inte förbundet med motsvarande överlåtelsebegränsningar som aravasystemet. Överlåtelsepriset är inte reglerat. Risken för att bostäderna inte skall fortsätta att användas som hyresbostäder är större än i fråga om aravahyresbostäder. Eftersom överlåtelsepriset inte är reglerat, finns det risk för att hyrorna stiger om överlåtelsepriset är högt.

Behovet av ett system med delägda bostäder har motiverats bl.a. med att det sänker tröskeln för att anskaffa en ägarbostad. Eftersom de bostäder som nu beviljas lån dock först skall användas som hyresbostad i 20 år, är det svårt att nå detta syfte. Det är mycket sannolikt att den person som vid utgången av hyrestiden löser in bostaden inte är densamma som flyttade in i bostaden när huset blev färdigt. Det är möjligt att optionen på att lösa in bostaden har hunnit säljas flera gånger under hyrestiden och eventuellt till ett pris som inte står i någon relation till bostadens ursprungliga anskaffningspris. Systemet främjar nödvändigtvis inte möjligheten för unga och barnfamiljer att skaffa en ägarbostad som motsvarar deras behov.

Numera förutsätts att allmännyttiga bostadssamfund i regel alljämt bibehåller som hyresbostäder sådana bostäder som befrias

från begränsningar. Systemet med delägda bostäder strider mot denna princip, fastän det inte är direkt lagstridigt.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Allmänt

I statsbudgeten för 1999 förutsätts att det undersöks hur stödet för hyresbostäder för vilka beviljats räntestödslån skall kunna anslås direkt och till fullt belopp till sänkning av hyrorna. Enligt regeringsprogrammet och budgetpropositionen för 2000 skall räntestödssystemet för hyresbostäder utvecklas så att det blir effektivare i bostadspolitiskt avseende. Enligt budgetpropositionen för 2000 skall räntestödssystemet dessutom utvecklas så att det blir effektivare i statsekonomiskt avseende och bättre anpassat till den lägre räntenivån och förändringarna i räntenivån. Enligt den bostadspolitiska strategi som statsrådet antog 21.6.2000 förutsätts för att stöden skall kunna riktas till de boende på ett effektivt sätt att man försöker minimera de negativa konsekvenserna av stöden. Den höjande effekt som stöden har på priserna och räntorna (kapitaliseringen av stödet) begränsas genom att stöd beviljas bara för en del av den ränta som upp bärs. Därigenom uppmuntras understödstagaren att förhandla om nivån på räntan. I den bostadspolitiska strategin konstateras även att det säkerställs att räntestödet överförs på den boende genom att man vid bestämmandet av hyran inför den självkostnadsprincip som används när hyrorna för hyresbostäder bestäms.

Avsikten är att på de sätt som anförts ovan utveckla systemet med räntestödslån för hyresbostäder så att det blir effektivare än nu i både bostadspolitiskt och statsekonomiskt avseende.

Det nya räntestödssystemet kommer alljämt att skilja sig från aravalånesystemet bl.a. genom att högre inkomstgränser fortfarande skall kunna tillämpas vid valet av boende. Lånetiden för räntestödslån föreslås vara kortare än lånetiden för aravalån och amorteringarna på räntestödslån kommer att börja tidigare än amorteringarna på aravalån.

2.2. Självkostnadshyra

För att stödet i större utsträckning skall riktas till de boende föreslås att räntestödssystemet ändras så att hyrorna skall bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Genom att hyrorna bestäms enligt självkostnadsprincipen säkerställs inte att begynnelsehyran är skälig och att hyran också förblir skälig och dess utveckling förutsägbar, utan kapitalutgifterna för räntestödslånet bör utvecklas på ett förutsägbart och behärskat sätt.

Det föreslås att kapitalutgifternas förutsägbarhet ökas genom bestämmelser om ett fast amorteringsprogram för lån. Då försvagas förutsägbarheten bara av att man inte på förhand kan känna till utvecklingen av räntenivån under hela lånetiden för ett räntestödslån. I synnerhet stora samfund, som äger mycket räntestödshyreshus, torde dock kunna utjämna verkningarna av ränteförändringar.

För att man skall kunna undvika behov att höja eller sänka hyrorna bättre än i ett lånesystem med fasta amorteringar, föreslås en möjlighet att genom förordning av statsrådet bestämma om en alternativ modell, där det sammanlagda beloppet av amorteringarna på räntestödslån och den med räntestödet minskade räntan fastställs. Den andel av amorteringen som ingår i denna kapitalutgift skall variera enligt förändringarna i räntenivån. Kapitalutgiften skall kunna utvecklas på basis av inflationen, varav följer att hyrorna utvecklas på ett ändamålsenligt sätt och motsvarar bostädernas bruksvärde.

2.3. Livscykelräntekostnader

Räntestödssystemet bör möjliggöra underhåll, reparation och ombyggnad av husen samt beredskap för dessa åtgärder på ett sätt som främjar livscykelkvalitet. Trots beredskap för ombyggnad är det sannolikt att det under husets livscykel, medan byggnadslån ännu återstår, finns behov också av sådana reparationer till vilka enbart den interna finansieringen inte räcker. Därför föreslås det vara möjligt att ta ombyggnadslån på ett sådant sätt att boendekostnaderna inte stiger, t.ex. i sådana fall då det är fråga om en reparation som inte höjer kvalitetsnivån på bostäderna.

2.4. Storleken av kapitalutgifterna

Vid valet av boende till bostäder för vilka beviljats räntestödslån tillämpas numera övre inkomstgränser, som beroende av familjestorlek och de avdrag som görs från inkomsterna är ca 11 - 18 % högre än vid valet av boende till aravabostäder. Ingen förändring föreslås i detta avseende. Då kommer hyran för en räntestödshyresbostad att kunna vara en aning högre än hyran för en aravabostad och de boendes andel av boendekostnaderna ändå att förbli densamma.

2.5. Räntestöd

Enligt förslaget bemyndigas statsrådet att bestämma om storleken av det räntestöd som skall betalas vid varje tillfälle. I räntestöd skall betalas en del av den ränta som överstiger ett procenttal som bestäms genom förordning. Detta sporrar till att försöka avtala om så låga räntor som möjligt.

2.6. Statens fyllnadsborgen

Det föreslås att räntestödslånen skall ha statens fyllnadsborgen såsom de hittills haft. Giltighetstiden för fyllnadsborgen skall inte längre begränsas till 20 år, som nu gäller långfristiga räntestödslån. Borgen skall gälla hela lånetiden, dock högst 45 år. Borgen både sänker räntan på räntestödslånen och möjliggör en låneandel på 90 %, dvs. den gagnar klart låntagaren. För borgen skall ingen borgensavgift tas ut, fastän den sänker lånekostnaderna. Ett betydande statligt stöd som hör till räntestödssystemet föreslås sålunda vara statens fyllnadsborgen, som är avgiftsfri.

Ett aravalån kan sägas upp, om låntagarens förfarande är klandervärt. Sådant statligt stöd som eventuellt ingår i aravalånet upphör då och staten befrias från lånerisken. I räntestödssystemet kan inte någon motsvarande påföljd tillämpas. Lånet kan inte sägas upp och fyllnadsborgen kan inte upphöra, eftersom långgivaren inte är staten såsom i aravastystemet, utan en bank eller ett annat kreditinstitut. Därför föreslås i propositionen, att om låntagarens förfarande är klandervärt, skall betalningen av ett eventuellt räntestöd

inställas och dessutom skall för statens fyllnadsborgen, som förblir gällande, börja tas ut en årlig borgensavgift. Borgensavgift skall även börja tas ut och betalningen av räntestöd inställas, om låntagaren helt befrias från begränsningarna enligt den föreslagna lagen.

2.7. Användnings- och överlåtelsebegränsningar

Det nuvarande systemet med räntestödslån för hyresbostäder är sålunda inte förbundet med sådana överlåtelse- och användningsbegränsningar som ingår i aravsystemet. Det föreslås att begränsningar nu skall införas för att man skall kunna säkerställa att bostäderna bibehålls som sociala hyresbostäder.

Det föreslås vara tillåtet att överlåta räntestödshyresbostäder bara till kommunen eller till en mottagare som kommunen angivit och som kan beviljas räntestödslån. Överlåtelsepriset skall bestämmas på samma sätt som i aravsystemet, och skall fastställas av kommunen. Det föreslås att överlåtelsebegränsningarna skall gälla i 45 år, vilket motsvarar den nuvarande begränsningstiden i aravsystemet.

Enligt förslaget skall en räntestödshyresbostad användas i 45 år som hyresbostad för boende som väljs på sociala grunder. Under lånetiden för räntestödslånet skall hyrorna bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Giltighetstiden för de föreslagna användnings- och överlåtelsebegränsningarna skall motsvara aravbegränsningstiden. Detta är motiverat, eftersom det statliga understödet som hör till det föreslagna räntestödssystemet och aravsystemet är i samma storleksklass.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

Verkningar på de boendes ställning

Enligt uppgifter som inhämtats av Statens bostadsfond har de kalkylerade begynnelsehyrorna i räntestödsbostäder för vilka beviljats lån enligt de nuvarande villkoren i huvudstadsregionen år 1999 varit ca 56 mk/m² i månaden. För bostäder med aravalån var

motsvarande begynnelsehyra ca 50 mk. I det övriga landet var den kalkylerade begynnelsehyran för räntestödsbostäder ca 46,5 mk/m² i månaden och motsvarande aravhyra ca 41,5 mk.

Den kalkylerade begynnelsehyran för räntestödsbostäder var i huvudstadsregionen år 1999 sålunda ca 6 mk högre än begynnelsehyran för aravbostäder. Den faktiska skillnaden mellan hyran för räntestödsbostäder och hyran för aravahyresbostäder kan skilja sig från detta, eftersom hyrorna för räntestödsbostäder bestäms på marknadsvillkor.

Räntestödet och de allmänna villkoren för ett räntestödslån skall bestämmas genom förordning. Avsikten är att det föreslagna räntestödssystemet leder alltjämt till att hyran blir något högre än aravhyrorna. Detta är emellertid motiverat på grund av att högre inkomstgränser tillämpas vid valet av boende. Systemet kommer dock i allmänhet att leda till en begynnelsehyra som är lägre än de genomsnittliga hyrorna enligt det nuvarande systemet.

Förutsägbarheten vid bestämmandet av hyran förbättras när ett fast amorteringsprogram införs för lån. De förändringar som inträffar i räntenivån kan dock därvid i fråga om små samfund, som inte har samma möjligheter som stora samfund att utjämna variationer, medföra att hyresutvecklingen inte kan förutsägas. Om ett lån amorteras enligt det andra föreslagna alternativet, inverkar förändringarna i räntan på amorteringarnas andel men i allmänhet inte på de totala kapitalutgifterna för lånet. Hyrorna kan då bättre förutsägas än i fråga om ett lån som bygger på ett fast amorteringsprogram.

Genom att hyrorna bestäms enligt självkostnadsprincipen och till följd av att den tid under vilken bostäderna måste bibehållas som hyresbostäder för boende som väljs på sociala grunder förbättras boendetryggheten för de boende.

Verkningar på låntagarnas ställning

Det föreslagna räntestödssystemet gör det möjligt att anskaffa finansiering på en konkurrensutsatt finansmarknad. Det skall även vara möjligt att låta kreditinstituten konkurrera om lånen även under pågående ränte-

stödslånetid, eftersom räntestödet och statsborgen för lån för byggande bibehålls även i sådana fall då räntestödslånet överförs till ett annat kreditinstitut.

Genom att staten ställer fyllnadsborgen för lån för byggande förbättras tillgången på finansiering och möjliggörs en stor lånenandel. Dessutom medför borgen att lånekostnaderna sjunker. I dessa avseenden har borgen motsvarande verkningar för låntagaren som det nuvarande systemet. Borgen skall gälla hela lånetiden, dvs. klart längre än den nuvarande borgenstiden för hyresbostadslån, som är 20 år. Detta möjliggör en lång lånetid, vilket i sin tur hjälper till att hålla hyrorna konkurrenskraftiga.

Genom det räntestöd som enligt förslaget skall betalas för lån minskar ränteriskerna för låntagaren genom att de verkningar som räntestegringar har på lånets kapitalutgifter och sålunda på hyresnivån blir mindre. Även detta hjälper till att hålla hyrorna konkurrenskraftiga. Ränterisken elimineras inte helt i det föreslagna systemet i motsats till vad som är fallet under de första åren i det nuvarande systemet. Om ett lån amorteras enligt det alternativ som baserar sig på den totala kapitalutgiften, skulle den ränterisk som föranleds av förändringarna i räntorna ändå jämnas ut.

Den föreslagna lagen skall inte ha någon retroaktiv verkan på låntagarnas nuvarande räntestödslån eller hyreshus. De nuvarande bestämmelserna skall tillämpas ännu på sådana projekt som har beviljats lånereservering före den föreslagna lagens ikraftträdande och som godkänns som räntestödslån inom ett år från ikraftträdandet.

Verkningar på lånebeviljarnas ställning

Den statliga fyllnadsborgen som föreslås för räntestödslån kommer på samma sätt som den nuvarande borgen att eliminera lånebeviljarens kreditrisk. Eftersom borgenstiden enligt förslaget skall vara lika lång som hela lånetiden för räntestödslånet, har lånebeviljaren i praktiken ingen kreditrisk. Den nuvarande borgen för räntestödslån för hyresbostäder gäller i bara 20 år och borgen för bostadsrättshuslån i 30 år. När den nuvarande borgenstiden löper ut är det möjligt att en

stor del av lånekapitalet ännu inte har betalats tillbaka.

Det räntestödslån som bestäms genom förordning enligt förslaget skall i fråga om amorteringssättet vara antingen ett lån med fasta amorteringar eller på sätt och vis ett annuitetslån. Det alternativ som baserar sig på en fastställd total kapitalutgift skiljer sig dock från de lån med jämna annuiteter som är i allmänt bruk såtillvida att det sammanlagda beloppet av räntan och amorteringen årligen kommer att stiga. Om utvecklingen av kapitalutgiften för lånet är beroende av inflationsutvecklingen, kommer lånetidens längd att vara beroende av storleken av och variationer i såväl inflationen som realräntan. Variationerna kommer dock att vara av liten betydelse för lånetiden, eftersom räntenivån under loppet av den långa lånetiden sannolikt hinner både stiga och sjunka och i allmänhet när inflationen är hög är också den nominella räntenivån högre än då en låg inflation är rådande. I praktiken kunde lånetiden vara 31 — 37 år.

Lånetiden för ett lån med fasta amorteringar föreslås vara 35 år.

Statsekonomiska verkningar

Det nya räntestödssystemet innebär flera förändringar i fråga om stödgivarens, dvs. statens ställning.

Avsikten med förordningen är att bestämma att i räntestöd skall betalas bara en del av den räntan som överstiger ett procenttal. Syftet med detta är både att öka låntagarens intresse för att sträva efter ett så fördelaktigt lån som möjligt och att hålla styr på de belopp som staten skall betala i räntestöd.

Genom att giltighetstiden för statens fyllnadsborgen förlängs på det föreslagna sättet ökar statens risker i jämförelse med nuläget. Eftersom det dock är möjligt att amortera ett räntestödslån redan från början och amorteringen kommer att öka varje år, minskar risken i motsvarande mån. Borgen medför också att räntan på räntestödslånet sjunker under hela lånetiden och att behovet av räntestöd därigenom minskar.

I de situationer då räntestödet för ett lån upphör på grund av att låntagaren beviljas befrielse från användnings- och överlåtelse-

begränsningar eller på grund av klandervärt förfarande från låntagarens sida, skall för en borgen som förblir gällande tas ut en borgensavgift.

3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Den föreslagna lagstiftningen ställer i någon mån myndigheterna inför nya uppgifter. Kommunerna skall övervaka att föreskrifterna om bestämmande av hyran iakttas samt ange mottagare av räntestödshyresbostäder och räntestödshyreshus samt fastställa överlåtelseersättningar. Statens bostadsfond skall behandla t.ex. ansökningar om befrielse från begränsningar. Statskontoret skall meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet och om beräkning av överlåtelsepriset. Alla dessa uppgifter är sådana som myndigheterna redan sköter med stöd av aravalagstiftningen. Ökningen av uppgifterna är så liten att den inte inverkar på myndigheternas behov av personal.

4. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. I samband med beredningen har hörts Statens Bostadsfond,

Statskontoret, Finlands Kommunförbund, Finlands Bankförening, ASRA rf samt Kommunernas Bostadskredit Ab.

5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Till riksdagen avläts 30.6.2000 regeringens proposition med förslag till ändringar av valutaenhet i lagstiftningen om bostadsfinansiering (RP 96/2000 rd). I den nämnda propositionen föreslås bl.a. att 6 § lagen om räntestöd för bostadsrättslån ändras. Eftersom lagen i fråga upphävs enligt den proposition som nu avläts, är den nämnda ändringen som ingår i den tidigare propositionen inte längre behövlig.

Till riksdagen avläts 17.10.2000 regeringens proposition med förslag till lag om begränsning i användningen av indexvillkor (RP 162/2000 rd). Under giltighetstiden för den nya indexlag som föreslås i den nämnda propositionen kommer entreprenadavtal att ingås också om sådana objekt som har fått räntestödslån enligt den lag som nu föreslås i denna proposition. Därför bör en hänvisning också till denna lag ingå i 3 § 3 mom. i den nya lagen om begränsning av indexvillkor.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslagen

1.1. Lag om räntestöd för hyresbostads-lån och bostadsrättshuslån

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. *Tillämpningsområde.* I den föreslagna paragrafen motsvarar 1 mom. i fråga om lånebeviljaren och det allmänna tillämpningsområdet motsvarande bestämmelser i de gällande lagarna om räntestöd för hyresbostads-lån och om räntestöd för bostadsrättshuslån. Räntestödslånet skall gälla nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder eller bostadsrättshus. Med kreditinstitut skall avses kreditinstitut enligt kreditinstitutslagen (1607/1993) eller lagen om utländska kreditinstituts och finansiella instituts verksamhet i Finland (1608/1993). Försäkringsbolag skall vara sådana samfund som bedriver försäkringsrörelse och som avses i lagen om försäkringsbolag (1062/1979), lagen om arbetspensionsförsäkringsbolag (354/1997) eller lagen om försäkringsföreningar (1250/1987). Pensionsanstalter skall vara pensionsstiftelser enligt lagen om pensionsstiftelser (1774/1995) och kassor enligt lagen om försäkringskassor (1164/1992) samt LEL arbetspensionskassan och Kommunala Pensionsanstalten.

För förhindrande av att staten betalar dubbelt stöd skall enligt 2 mom. räntestöd inte betalas, om för samma ändamål betalas räntestöd enligt någon annan lag eller om låntagaren för samma ändamål av statsmedel har beviljats lån som inte har återbetalts.

2 §. *Definitioner.* I paragrafen föreslås definitioner av centrala termer i lagen: nybyggnad, anskaffning och ombyggnad. Termerna föreslås ha samma innebörd som i aravalagen. Med nybyggnad avses att en eller flera bostadsbyggnader uppförs. Med anskaffning avses att en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaler som skall användas för boende anskaffas. Anskaffning skall sålunda innefatta också t.ex. anskaffning av en industrilokal som ombyggs för bostadsbruk. Båda begreppen innefattar även anskaffning av den tomt som behövs.

Det föreslås att begreppet grundreparation, som används i gällande lag, ändras till begreppet ombyggnad, som redan används i andra lagar inom bostadsväsendet. Med ombyggnad avses att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån höjs från den ursprungliga nivån eller återförs till en nivå motsvarande den i en ny bostad eller till den ursprungliga nivån. Årsreparationsåtgärder skall inte anses vara ombyggnad. Som ombyggnad anses också att befintliga lokaler ändras eller utvidgas till bostäder eller därtill anslutna lokaler.

3 §. *Fullmakt att godkänna räntestödslån.* Enligt förslaget bestäms om fullmakten att godkänna räntestödslån på samma sätt som i de gällande lagarna om räntestödslån. För att omfattningen av verksamheten skall kunna regleras föreslås att i statsbudgeten allttjämt skall fastställas ett belopp inom ramen för vilket räntestödslån kan godkännas. Statsrådet skall allttjämt ha befogenhet att fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån.

Det föreslås att fullmakten att godkänna räntestödslån skall kunna användas bara för objekt som kommunen har förordat och att räntestödet på samma sätt som nu skall inrikta enligt bostadsbehovet inom olika områden.

4 §. *Allmänna förutsättningar för godkännande av räntestödslån.* Det föreslagna 1 mom. motsvarar 5 § aravalagen, enligt vilken lån skall godkännas på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Bestämmelsen är generell, eftersom systemet med räntestödslån bör betraktas med tanke på hur bostadsmarknaden fungerar som en helhet och inte utgående från enskilda fall. Det föreslås vara av betydelse bl.a. vilka bostadssyften ett samfund har och för vem samfundets bostäder är avsedda. Dessutom skall t.ex. samfundets ägarstruktur och eventuella tidigare verksamhet skärskådas.

I det föreslagna 2 mom. förutsätts att ett avtal om bostadslån har konkurrensutsatts innan lånet kan godkännas som räntestödslån.

De föreslagna 3 och 4 mom. motsvarar till innehållet de förutsättningar som gäller aravalån och de nuvarande räntestödssystemen,

närmast i fråga om tekniska lösningar i de bostäder som lånen gäller och kravet på skäliga kostnader samt konkurrensförfarandet.

Enligt 5 mom. skall en förutsättning för godkännande av ett ombyggnadslån som räntestödslån vara att en bedömning av låneobjektets skick har företagits och en långsiktig underhållsplan utarbetats. Enligt 9 a § (403/1998) aravaförordningen gäller samma förutsättning lyftandet av långfristigt ombyggnadslån för hyresboende. Avsikten med denna förutsättning är att medverka till att husägarna företar ombyggnad på ett förnuftigt sätt, vid rätt tidpunkt och enligt rätt standard.

5 §. *Räntestödslåntagare.* Enligt förslaget skall det som mottagare av räntestödslån kunna vara fråga om desamma samfund som enligt 15 § aravalagen kan beviljas hyresaravalån och enligt 2 § lagen om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån (572/1999) och 4 § lagen om ändring av lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (573/1999) kan beviljas räntestödslån.

6 §. *Allmänna villkor för räntestödslån.* För att räntestödet skall kanaliseras till de boende och boendekostnaderna hållas skäliga föreslås att den ränta som långgivaren tar ut för ett räntestödslån inte får överstiga den ränta som allmänt tillämpas på lån som är förbundna med motsvarande risker och villkor. Genom bestämmelsen hindras att lånebeviljaren drar nytta av räntestödet.

Enligt förslaget skall statsrådet utfärda närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån. Avsikten är att genom förordning bestämma hur räntestödslån skall amorteras. Lånet kan vara antingen ett lån med fasta amorteringar eller på sätt och vis ett annuitetslån, där begynnelsenivån för och utvecklingen av det sammanlagda beloppet av den med räntestödet minskade räntan och amorteringen har fastställts. Detta främjar en behärskad och förutsägbar utveckling av de kapitalutgifter som skall betalas för ett lån och därigenom av boendeutgifterna.

7 §. *Räntestöd.* Bestämmelser om räntestödets storlek och om betalningstiden skall såsom nu utfärdas av statsrådet.

Det föreslås att Statskontoret såsom nu skall betala räntestöd och även skall kunna meddela närmare anvisningar om ansök-

ningsförfarandet för räntestöd.

8 §. *Den myndighet som godkänner räntestödslån.* Det föreslås att Statens bostadsfond såsom nu skall besluta om godkännande av ett lån som räntestödslån. En förutsättning skall alltså vara att de allmänna förutsättningarna enligt 4 § föreligger. Statens bostadsfond föreslås ha rätt att meddela anvisningar om förfarandet vid behandlingen av räntestödslån på samma sätt som bostadsfonden nu meddelar anvisningar om aravalånebehandlingen.

2 kap. **Räntestöd för hyresbostadslån**

9 §. *Räntestödslån för hyresbostäder.* I paragrafen bestäms om de olika slagen av räntestödslån för hyresbostäder i princip på samma sätt som om dem nu bestäms i lagen om räntestöd för hyresbostadslån. Ett lån skall kunna godkännas som räntestödslån, om det beviljas för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad av ett hyreshus eller av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad. De nuvarande särskilda förutsättningarna föreslås alltså gälla för godkännande av ett anskaffningslån som räntestödslån. De nämnda förutsättningarna gäller även när anskaffningslån enligt aravalagen beviljas för hyreshus och hyresbostäder.

10 §. *Storleken av räntestödslån för hyresbostäder.* Enligt förslaget ändras inte det villkor enligt vilket räntestödslånet får uppgå till högst 90 % av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader skall alltså kunna godkännas också skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Eftersom en förutsättning för godkännande av ett ombyggnadslån som räntestödslån föreslås vara att en bedömning av objektets skick företas och att en långfristig underhållsplan utarbetas, föreslås att kostnaderna för detta skall kunna godkännas som ombyggnadskostnader.

För att ombyggnadskostnaderna skall hållas skäliga föreslås att ett räntestödslån för ombyggnad också skall kunna vara ett maxilån på ett visst belopp som fastställts för ett hyreshus, en hyreslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett hyreshus eller en

hyreslägenhet. I aravalagen ingår en motsvarande möjlighet att begränsa storleken av ombyggnadslån.

Det föreslås att statsrådet bemyndigas att utfärda närmare bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt de godtagbara tomtkostnaderna. Detta är nödvändigt för att tygla statens utgifter samt dämpa kostnaderna för de bostäder som understöds och priserna.

11 §. *Bostadsbruk*. I 1 mom. bestäms att en bostad för vilken beviljats räntestödslån skall användas som hyresbostad. Eftersom det inte längre kommer att bestämmas om lånetiden eller om den tid under vilken räntestöd betalas, kan användningsbegränsningstiden inte längre bindas till dessa tider. Bestämmelser om användningsbegränsningstiden föreslås ingå i 17 §.

Enligt förslaget bestäms om hur boende väljs till räntestödshyresbostäder på samma sätt som om hur boende väljs till aravahyresbostäder. Valet av boende skall ske på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Grunderna kommer i praktiken att vara desamma som nu, dvs. bostadsbehovet samt inkomsterna och förmögenheten. Vid valet av boende är avsikten att såsom nu iakta högre inkomstgränser än de som gäller för aravabostäder. Det föreslås att statsrådet skall fastställa närmare grunder för valet av boende samt de grunder enligt vilka avvikelser från urvalsgrunderna av särskilda skäl eller tillfälligt kan företas. Det föreslås alltså att komma på kommunen att övervaka att urvalsgrunderna följs.

12 §. *Ändring av användningsändamålet*. Enligt paragrafen skall kommunen ha möjlighet att av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Statskontoret skall kunna bestämma att räntestödet för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall upphöra. Enligt förslaget får det inte bestämmas att räntestödet skall upphöra, om bostäder ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende. Bestämmelsen motsvarar 5 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av ara-

vahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993).

13 §. *Hyra*. I den gällande lagen om räntestöd för hyresbostadslån finns inte bestämmelser om hur hyran bestäms. Hyrorna för hyresbostäder med räntestöd har med stöd av lagen om hyra av bostadslägenhet bestämts genom inbördes avtal mellan parterna i hyreskontraktet. I räntestödssystemet har det sålunda inte i detta avseende säkerställts att det statliga stödet kommer hyresgästerna till godo. I paragrafen föreslås att en s.k. självkostnadsprincip, motsvarande hyresbestämningen för aravahyresbostäder, tas i bruk även för hyresbostäder med räntestöd.

Enligt 1 mom. skall hos hyresgästerna i hyra få tas ut högst ett belopp som vid sidan av fastighetens eventuella övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av bostäderna och lokalerna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. I momentet uppräknas särskilt de viktigaste poster som skall räknas in i maxihyran.

Finansieringsutgifterna skall bestå av kapitalutgifterna för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet eller bostäder. En indexjustering som ingår i en överlåtelseersättning skall inte få inbegripas i räntestödshyran, liksom den inte heller får inbegripas i aravahyror.

Minskning av värdet på ett hyreshus till följd av förslitning är en sådan kostnad för byggnadsägaren som det är motiverat att inbegripa i hyran enligt självkostnadsprincipen. I detta syfte kan byggnadens anskaffningsvärde avskrivnas under byggnadens livslängd. I fråga om aravahyreshus har självkostnadsprincipen enligt de anvisningar som bostadsstyrelsen meddelat 1981 och 1991 inneburit att man i hyrorna kan ta ut låneamorteringar i stället för avskrivningar. Denna självkostnadsprincip som baserar sig på finansieringsutgifter är viktig med tanke på ägarnas skötsel av sin ekonomi. En sådan praxis att hyresgästerna betalar låneamorteringarna till fullt belopp är motiverad i sådana fall då lånetiden och en skälig avskrivningstid är nära varandra. Emellertid leder denna praxis till att även de låneamorteringar som hänför sig till tomten godkänns i hyrorna, fastän tomten inte räknas som anläggningstillgångar som är

underkastade förlitning.

Den avskrivningsbaserade självkostnadsprincipen bygger på att byggnadens värde sjunker under dess livslängd. Om däremot huset ständigt hålls i skick genom att det repareras med poster som ingår i skötselutgifterna, med hjälp av reparationsfondering eller genom att ta reparationslån, är det i själva verket inte motiverat att hos hyresgästerna i hyran ta ut både dessa poster och amorteringar på sådana lån som ersätter avskrivningar och tagits för byggande av huset. I enlighet med vedertagen praxis i fråga om aravahyreshus godkänns likväl att både amorteringar och sådana kostnader som beror på reparationer helt överförs att betalas av hyresgästerna. Avsikten är att denna praxis som iakttas i fråga om aravahyreshus skall tillämpas också i det föreslagna räntestödssystemet.

Utgifterna för underhållet och skötseln av fastigheten, byggnaderna och bostäderna skall få inbegripas i hyrorna. Likaså skall i hyrorna få inbegripas utgifter för sådan ombyggnad genom vilken fastigheten eller byggnaderna samt bostäderna fås att motsvara de sedvanliga kraven vid respektive tidpunkt. Genom att i hyrorna på förhand samla in medel kan man förbereda sig för underhåll och särskilt ombyggnad.

På de egna medel som ägaren investerat skall kunna räknas en ränta, vars storlek bestäms närmare av statsrådet. Definitionen på egna medel föreslås ingå i 15 §, som gäller överlåtelsepriset. De kostnader som enligt lag hör till ägaren skall även få beaktas i hyrorna. Dyliga kostnader är t.ex. skatter. Däremot sådana kostnader som i sig enligt lag hör till ägaren men som beror på att ägaren har brutit mot denna eller någon annan lag, skall inte få inbegripas i hyrorna.

I 2 mom. bestäms att i hyrorna inte får tas ut utgifter för amorteringar och räntor på lån till större belopp än det som anges i förordning av statsrådet. Detta skall gälla också i sådana fall då i stället för räntestödslånet har tagits ett nytt lån vars villkor skiljer sig från dem som gäller räntestödslånet.

I 3 mom. föreslås bestämmelser om utjämning av hyror. En utjämning skall vara möjlig om husen tillhör samma ägare. Bestämmelsen gör det t.o.m. möjligt att sinsemellan ut-

jämna aravahyror och räntestödshyror, men den gällande aravalagstiftningen hindrar detta för närvarande. Avsikten är att aravalagstiftningen ändras i detta avseende. Det föreslås att hyrorna för sådana bostäder som beviljats lån enligt gällande lag om räntestöd för hyresbostadslån alljämt skall uteslutas från utjämningsmöjligheten. Enskilda fastighetsbolag kan genom beslut av ägaren fusioneras till större enheter, så att en vettig utjämning av hyrorna blir möjlig. Syftet med utjämningsen är att hyran för varje bostad skall motsvara bostadens bruksvärde. Därför bör ägarna fusionera sina hus till tillräckligt stora enheter, i vilka det finns både nyare och äldre hyreshus. I allmänhet är det inte ändamålsenligt att utjämna skötselutgifterna, eftersom en utjämning av dem kunde leda till en minskning av de boendes intresse för att försöka få dem att minska.

Enligt 4 mom. skall statsrådet ha rätt att utfärda närmare bestämmelser om storleken av den ränta som skall betalas på det egna kapitalet. Miljöministeriet skall dessutom kunna meddela närmare anvisningar om utjämning av hyror och annan tillämpning av 1 mom. Kommunen skall, på samma sätt som den nu övervakar aravahyresbestämningen, övervaka att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs.

Enligt 5 mom. skall på hyran i övrigt tillämpas vad som bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet, bl.a. i fråga om skäliga hyror och höjning av dem.

14 §. *Överlåtelse.* För närvarande finns det inte bestämmelser om överlåtelse av räntestödshyresbostäder och aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller räntestödshyreshus och aktier i räntestödshyreshusbolag. Överlåtelsepriset har kunnat bestämmas fritt. Nu föreslås i lagen sådana bestämmelser om mottagare och överlåtelsepris som motsvarar dem som gäller aravabostäder.

Enligt 1 mom. skall en överlåtelse kunna ske till kommunen eller en sådan av kommunen angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad. Genom bestämmelsen önskar man säkerställa att hyresbostäderna förblir i sådana samfunds ägo som kan anses ha förbundit sig att äga sociala hyresbostäder och att erbjuda hyresbostäder till

skäligt pris.

Enligt 2 mom. skall egendomen också kunna säljas på exekutiv auktion så som anges i konkursstadgan (31/1868) eller utsökningslagen (37/1895) eller i ett pantsättningsavtal.

Enligt 3 mom. skall annan överlåtelse vara ogiltig.

I 4 mom. ges kommunen rätt att lösa in en egendom för det överlåtelsepris som anges i den föreslagna 15 §, om egendomen övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör.

Enligt förslaget skall kommunen sålunda ansvara för angivandet av mottagaren. Statskontoret skall likväl kunna meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet. Detta är nödvändigt bland annat för hantering av statens borgensrisk. Kommunen skall dessutom enligt förslaget underrätta Statskontoret om alla överlåtelser som den har fått kännedom om.

15 §. *Överlåtelsepris.* Enligt förslaget bestäms om överlåtelsepriset för en räntestöds-hyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag på motsvarande sätt som det bestäms om överlåtelsepriset för egendom med aravalån.

Enligt 1 mom. skall kommunen fastställa överlåtelseersättningen.

När överlåtelseersättningen beräknas skall enligt 2 mom. i första hand beaktas de egna medel som ägaren de facto själv har placerat och som har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna. De egna medlen skall justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet. Sådana poster av det egna kapitalet vilka ägaren inte själv har placerat, t.ex. understöd, bostadshusreserveringar som tagits ut hos hyresgästerna och värdestegringar, skall inte beaktas vid beräkningen av överlåtelseersättningen. Vid beräkningen skall beaktas räntestödslån och sådana andra lån som tagits för finansiering av godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet. Dessutom skall beaktas en ökning av de egna medel som ägaren de facto har placerat, då det skett för att finansiera om-

byggnad eller andra godtagbara utgifter.

Statskontoret skall ha rätt att meddela anvisningar om beräkandet av överlåtelsepriset. Aktiernas andel av överlåtelsepriset för hela bolaget skall räknas i förhållande till antalet aktier.

Aven om egendomen säljs på exekutiv auktion, skall den för vars räkning auktionen för rättas, inte vid försäljningen få ett större pris än det tillåtna överlåtelsepriset.

En sådan del av priset som eventuellt överstiger överlåtelsepriset skall inte vara ogiltig utan betalas till kommunen, som skall redovisa medlen till Statens bostadsfond.

16 §. *Anteckning om begränsning.* I denna paragraf bestäms om skyldighet att i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrev och aktieboken göra anteckning om användnings- och överlåtelsebegränsningar samt om den tidpunkt då de upphör.

17 §. *Begränsningstid.* Bostäder för vilka beviljats långfristigt räntestödslån för hyresbostad skall enligt gällande lagstiftning användas som hyresbostäder i 20 år och bostäder med kortfristigt räntestödslån i 10 år. Klart kortare begränsningstider än aravabegränsningarna har varit motiverade, eftersom räntestöd har betalats i högst 18 år och statens fyllnadsborgen har gällt under användningsbegränsningstiden. Som giltighetstid för användnings- och överlåtelsebegränsningarna föreslås 45 år. De begränsningar som enligt 13 § gäller bestämning av hyran skall dock gälla under hela lånetiden för ett räntestödslån. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, skall de begränsningar som gäller bestämmandet av hyran likväl gälla i 35 år. De föreslagna användnings- och överlåtelsebegränsningarna har motsvarande giltighetstider som aravabegränsningarna. Detta är motiverat, eftersom statsstödet är av samma storleksordning inom både det föreslagna räntestödssystemet och aravastystemet.

18 §. *Befrielse från begränsningar.* För att användnings- och överlåtelsebegränsningarna inte i enskilda fall skall bli oskäliga föreslås att Statens bostadsfond av särskilda skäl delvis eller helt skall kunna bevilja undantag från dem. När undantag beviljas skall Statens bostadsfond samtidigt kunna ställa villkor för befrielsen.

19 §. *När en bestämmelse i bolagsordning-*

en är utan verkan. Det föreslås att en bestämmelse i ett bostadsaktiebolags eller ett aktiebolags bolagsordning som gäller förköps- eller inlösningsrätt skall vara utan verkan så länge som överlåtelsebegränsningarna gäller.

3 kap. **Räntestöd för bostadsrättshuslån**

20 §. *Räntestöd för bostadsrättshuslån.* I paragrafen bestäms om de olika slagen av räntestödslån för bostadsrättshus på samma sätt som det nu bestäms om dem i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån. Ett lån som beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett bostadsrättshus skall kunna godkännas som räntestödslån.

21 §. *Räntestödslånets storlek.* Räntestödslån för bostadsrättshus skall alltjämt uppgå till högst 85 % av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Ett räntestödslån för ombyggnad skall också kunna vara ett maximilån på ett visst belopp. Möjligheten bibehålls för statsrådet att utfärda närmare bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt av de godtagbara tomtkostnaderna.

22 §. *Bestämmande av bruksvederlag.* I bruksvederlagen skall inte utgifter för amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe få tas ut till större belopp än vad som bestäms genom förordning av statsrådet. Bestämmelsen motsvarar det föreslagna 13 § 2 mom., som gäller bestämmande av hyran. Andra bestämmelser behövs inte om bestämmande av bruksvederlagen, eftersom det bestäms om bruksvederlagen i lagen om bostadsrättsbostäder och lagen om bostadsrättsföreningar.

23 §. *Begränsningar som gäller räntestödslån för bostadsrättshus.* För bostadsrättshus för vilka beviljats räntestödslån behövs inte särskilt motsvarande användnings- och överlåtelsebegränsningar som de som föreslås för hyresbostäder och hyreshus för vilka räntestödslån beviljats, eftersom det i 11 kap. lagen om bostadsrättsbostäder bestäms om begränsningar som gäller dessa hus. För tydlighetens skull föreslås att detta dock konstateras i paragrafen.

4 kap. **Allmännyttighet**

24 - 27 §. Det föreslås att i lagen bestäms om allmännyttiga bostadssamfund och om deras verksamhet på motsvarande sätt som det nu i aravalagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån bestäms om allmännyttighet. I 25 § föreslås dock ett tillägg, enligt vilket sådana samfund, som äger bostäder som är föremål för begränsningar och för vilka beviljats lån enligt den föreslagna lagen, skall omfattas vid tillämpningen av förutsättningarna för allmännyttighet i fråga om en koncern.

5 kap. **Statens fyllnadsborgen**

28 §. *Statens ansvar.* Enligt de gällande lagarna om räntestöd för hyresbostadslån och om räntestöd för bostadsrättshuslån ansvarar staten för de slutliga förlusterna av kapital och ränta på räntestödslån för byggande, till de delar de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker förlusterna. Det föreslås att statens ansvar nu utsträcks till att gälla också anskaffnings- och ombyggnadslån. Därigenom minskar uppkomsten av problem i fråga om säkerheterna, bl.a. i sådana situationer då ombyggnadslån behövs innan byggnadslånet har betalats. Statens ansvar kommer då att motsvara det ansvar som staten har för aravalån. Enligt förslaget ändras inte statens ansvar innehållsmässigt.

För att låntagarna så väl och smidigt som möjligt skall kunna utnyttja den konkurrens som råder på marknaden och sträva efter lån med så förmånliga villkor som möjligt, föreslås att borgen skall omfatta också ett nytt lån som inom begränsningstiden har tagits i stället för räntestödslånet, om det nya lånet godkänns som räntestödslån. Överföringen av lånet skall inte inverka på varaktigheten av statens borgen.

29 §. *Varaktigheten av statens ansvar.* För närvarande varar statens ansvar i fråga om hyresbostadslån i antingen 20 eller 10 år beroende på om det är ett lång- eller kortfristigt lån. I fråga om bostadsrättshuslån varar ansvaret i 30 år. Det system med räntestödslån som nu föreslås leder till längre lånetider än förut. Det föreslås att statens ansvar skall gäl-

la hela lånetiden, dock i högst 45 år, vilket även är maximilånetiden för aravalån.

30 - 32 §. De bestämmelser som föreslås i paragraferna motsvarar dem i 9 a § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och gäller säkerhet för räntestödslån, omsättning i pengar av egendom som är säkerhet och betalning av gottgörelse förutom att omsättningen i pengar av säkerhet inte förutsätts om gäldenären får vid företagssaneringssituation bibehålla egendom som är säkerhet. Lånebeviljaren skall även vara skyldig att för sin del bevaka statens intressen och iakttä Statskontorets föreskrifter. För ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig omsättning i pengar av egendom som är säkerhet skall, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, Statskontorets samtycke behövas.

6 kap. Särskilda bestämmelser

33 §. *Användning av index.* Enligt paragrafen kan genom förordning av statsrådet utvecklingen av det sammanlagda beloppet av de amorteringar som på ett räntestödslån skall betalas till lånebeviljaren och den ränta som låntagaren skall betala bindas till ett index på samma sätt som justeringen av annuiteter och räntor på aravalån.

34 §. *Delgivning av beslut.* Statens bostadsfond, Statskontoret och kommunen skall per post kunna delge de beslut de fattat med stöd av lagen utan att behöva anlita ett förfarande med mottagningsbevis eller förfarandet för delgivning av stämning.

35 §. *Rivning av räntestödshus eller räntestödsbostad.* För rivning av ett hyreshus, en hyresbostad eller ett bostadsrättshus som åtnjuter räntestöd skall behövas tillstånd av Statens bostadsfond på samma sätt som för rivning av ett hus eller en bostad med aravalån. En förutsättning för rivning skall vara att lånebeviljaren befriar staten från borgensansvar. Annars skulle den risk som borgen medför för staten öka väsentligt när värdet av in-teckningssäkerheten minskar. Betalningen av räntestöd till den del som ett lån hänförs sig till en bostad eller ett hus som rivs skall upphöra med stöd av 36 §.

36 §. *Räntestödets upphörande.* I paragrafen bestäms att om hela räntestödslånet åter-

betalas, upphör betalningen av räntestöd. Betalningen skall också upphöra, om Statens bostadsfond befriar låntagaren från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som anges i den föreslagna lagen eller om ett hus eller en bostad som är föremål för begränsningar rivs. Efter det att låneobjektet överlåtits skall räntestöd kunna betalas endast i sådana situationer då mottagaren åtar sig att ansvara för räntestödslånet. Om överlåtare behåller ansvaret för lånet, skall räntestöd däremot inte längre betalas.

37 §. *Inställande av betalningen av räntestöd.* Betalningen av räntestöd skall kunna inställas, om lånemedel har använts för något lagstridigt ändamål eller om låntagaren vid ansökan om godkännande har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Dessutom skall betalningen av räntestöd kunna inställas, om en bostad som är föremål för användningsbegränsningar säljs i strid mot lagen eller om ett hus eller en bostad som är föremål för begränsningar rivs utan tillstånd av Statens bostadsfond. Statskontoret skall alltså kunna förplikta låntagaren att helt eller delvis återbetala den räntegottgörelse som redan har betalats.

På det räntestöd som återbetalas skall låntagaren betala ränta enligt den i 3 § 2 mom. räntelagen (633/1982) avsedda räntefoten, som för närvarande är 3,5 %, utökad med tre procentenheter, dvs. sammanlagt 6,5 %. Ränta skall betalas från betalningsdagen för varje räntestödspost till dagen för återbetalningen. Om en ränta som skall återbetalas inte har betalats på förfallodagen, skall på det förfallna beloppet betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som anges i 4 § 3 mom. räntelagen.

Inställandet av betalningen av räntestöd i de situationer då angivandet av låntagarsamfundet som ett allmännyttigt bostadssamfund återkallas skall enligt paragrafen vara villkorligt på samma sätt som enligt 12 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och 13 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån.

38 §. *Borgensavgift.* Enligt paragrafen skall låntagaren vara skyldig att betala en borgensavgift i de fall då betalningen av räntestöd upphör eller inställs men borgen förblir gäl-

lande. Skyldighet att betala borgensavgift kan uppkomma främst i sådana situationer då låntagaren befrias från begränsningarna enligt denna lag. Dessutom uppkommer skyldighet att betala borgensavgift i de situationer då betalningen av räntestöd inställs med stöd av 37 § på grund av klandervärt förfarande från låntagarens sida.

Det föreslås att statsrådet skall bestämma om storleken av borgensavgiften.

Borgensavgifterna skall redovisas till Statens bostadsfond.

Enligt förslaget kan Statens bostadsfond av särskilda skäl på de villkor som den bestämmer bevilja undantag från skyldigheten att betala borgensavgift.

39 §. *Tillsyn.* Det föreslås att användningen av lånemedlen och räntestödet på samma sätt som hittills skall övervakas av Statens bostadsfond, Statskontoret, kommunen och lånebeviljaren. Lånebeviljaren och låntagaren skall ha en likadan informationsskyldighet som de har nu.

40 §. *Närmare bestämmelser.* Statsrådet skall vid behov kunna utfärda närmare bestämmelser om verkställigheten av lagen.

41 §. *Ändringssökande.* Enligt förslaget ändras inte de gällande bestämmelserna om ändringssökande. I regel skall ändring i alla beslut som Statens bostadsfond, Statskontoret eller kommunen har fattat få sökas genom besvär. Undantaget är beslut som har fattats med anledning av ett rättelseyrkande och som gäller godkännande av ett lån som räntestödslån samt beslut som gäller val eller godkännande av boende. I sådana beslut skall det alltjämt inte vara möjligt att söka ändring genom besvär.

42 §. *Ikraftträdande.* Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2002.

Genom lagen upphävs lagen om räntestöd för hyresbostadslån och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån.

43 §. *Övergångsbestämmelser.* Den föreslagna lagen skall inte ha någon retroaktiv verkan på låntagarnas nuvarande räntestödslån eller hyreshus. På sådana projekt som Statens bostadsfond har beviljat lånreservering innan lagen träder i kraft skall de gamla bestämmelserna tillämpas, förutsatt att lånen godkänns som räntestödslån efter att den föreslagna lagen har trätt i kraft men

dock under 2001.

Om ett samfund innan lagen träder i kraft har angetts som ett allmännyttigt bostadssamfund, behöver samfundet inte ansöka om nytt angivande för att kunna få räntestödslån enligt den föreslagna lagen. Lagen om allmännyttiga bostadssamfund skall gälla även dessa samfund. Statsrådets beslut om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund (1203/1999) skall tillämpas även vid vinstutdelningen enligt den föreslagna lagen.

Enligt förslaget skall boende väljas med tillämpning av statsrådets beslut om de grunder som skall tillämpas då ägarbostadsaravallån beviljas, då ägarbostadslån godkänns som räntestödslån samt då boende väljs (1135/1995) och de övre inkomstgränser som anges i beslutet.

1.2. Lag om ändring av lagen om samförvaltning i hyreshus

2 §. *Tillämpningsområde.* Det föreslås att skyldigheten att tillämpa bestämmelserna om samförvaltning utsträcks till att gälla inte bara aravahyreshus utan också hyreshus för vilka beviljats räntestödslån.

3 §. *Boendestämman.* Det föreslås att lydelsen i paragrafen ändras så att bestämmandet av hyran skall gälla inte bara aravahyresbostäder utan också bostäder för vilka beviljats räntestödslån.

1.3. Lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

27 §. *Bestämmande av hyran.* Det föreslås att i 3 mom. tas in en hänvisning till den föreslagna lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

32 §. *Höjning av hyran för arava- och räntestödshyresbostäder.* Det föreslås att paragrafen ändras så att hyresvärden skall ha samma rätt som i fråga om aravahyra att höja hyran för hyresbostäder som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Detta är nödvändigt för att självkostnadsprincipen skall kunna iakttagas vid bestämmandet av räntestödshyror.

2. Närmare bestämmelser

Med stöd av den föreslagna lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån skall statsrådet ge en förordning med närmare bestämmelser om lånevillkoren för räntestödslån, storleken av räntestödet, låneandelen samt storleken av maximilånet och av de godtagbara tomtkostnaderna.

3. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2002. Åtgärder som verkställigheten av lagarna förutsätter skall kunna vidtas innan lagarna träder i kraft.

De samfund som med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller lagen om

räntestöd för bostadsrättshuslån har angetts som allmännyttiga bostadssamfund skall inte behöva ansöka om nytt angivande för att de skall kunna erhålla räntestödslån enligt den nya lag som nu föreslås. På räntestödslån som har godkänts innan de föreslagna lagarna träder i kraft skall de bestämmelser tillämpas som gäller vid ikraftträdandet. Detta möjliggör att det nuvarande delägarbostadssystemet fortsätter ännu år 2001. Regeringen har för avsikt att reda ut hur delägarbostadssystemet kan utvecklas på ett ändamålsenligt sätt så att det nya systemet kan tas i bruk samtidigt som de föreslagna lagarna träder i kraft.

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

1.

Lag**om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

Av statens medel kan räntestöd så som bestäms i denna lag betalas för lån (*räntestödslån*) som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner (*lånebeviljare*) beviljar för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och av bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Enligt denna lag betalas inte räntestöd, om till låntagaren för samma ändamål betalas räntestöd enligt någon annan lag eller om låntagaren för samma ändamål har beviljats lån av Statens bostadsfonds eller andra statliga medel.

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *nybyggnad* att en eller flera bostadsbyggnader uppförs och att i samband därmed en tomt eventuellt anskaffas,

2) *anskaffning* att en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaler som skall användas för boende anskaffas ur det befintliga bostadsbeståndet och att i samband därmed en tomt eventuellt anskaffas,

3) *ombyggnad* att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller bostadsbyggnad eller dess gårdsområde

eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i en ny bostad eller till den ursprungliga nivån eller att befintliga lokaler ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaler.

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan, när de allmänna förutsättningarna föreligger, användas för de objekt som kommunen har förordat.

Räntestöd enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av räntestödslån

Ett bostadslån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet bestämmer vid behov närmare om grunderna för godkännande av räntestödslån.

Ett bostadslån kan godkännas som räntestödslån bara om avtalet gällande lånet har konkurrensutsatts.

De bostäder för vilka stöd 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 skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

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

Ett ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån bara om en bedömning av låneobjektets skick har företagits och en långsiktig underhållsplan har utarbetats.

Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som bestäms i denna paragraf.

5 §

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,

2) ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

3) ett samfund som motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och som Statens bostadsfond med stöd av detta har angett, eller

4) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i 1 — 3 punkten avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

6 §

Allmänna villkor för räntestödslån

Den ränta som lånebeviljaren tar ut för ett räntestödslån får vara högst lika stor som den ränta som vid respektive tidpunkt allmänt tillämpas på lån som är förbundna med motsvarande risker och villkor.

Närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån kan utfärdas av statsrådet genom förordning.

7 §

Räntestöd

Genom förordning av statsrådet bestäms om storleken av och betalningstiden för räntestöd.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som denne befullmäktigat. Statskontoret kan meddela närmare anvisningar om ansökningsförfarandet för räntestöd.

8 §

Den myndighet som godkänner räntestödslån

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av ett lån som räntestödslån. Bostadsfonden skall kontrollera att de allmänna förutsättningarna enligt 4 § föreligger.

Statens bostadsfond kan meddela närmare anvisningar om behandlingen av räntestödslån.

2 kap.

Räntestöd för hyresbostadslån

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

1) nybyggnad av ett hyreshus (*räntestödslån för hyreshus*),

2) anskaffning av ett hyreshus (räntestödslån för anskaffning av hyreshus),

3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för hyresbostad*),

4) förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett befintligt bostadsaktiebolagshus (*räntestödslån för anskaffning av hyresbostad*), eller

5) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*).

Om en hyresbostad förvärvas för att användas som hyresbostad av en person som inte är bostadslös, flykting eller rom eller som inte hör till en motsvarande särskild befolkningsgrupp, kan anskaffningslånet godkännas som räntestödslån förutsatt att

1) det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på sikt beaktas, om inte låntagaren är en kommun eller ett bolag som en kommun de facto äger, och

2) det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

10 §

Storleken av räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 90 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en långfristig underhållsplan.

Ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett hyreshus, en hyreslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett hyreshus eller en hyreslägenhet.

Närmare bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt de godtagbara tomtkostnaderna kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

11 §

Bostadsbruk

En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad har beviljats räntestödslån skall användas som hyresbostad.

Boende väljs till räntestödshyresbostäder på basis av social ändamålsenlighet och eko-

nomiskt behov. Statsrådet fastställer närmare grunder för valet av boende samt de grunder enligt vilka avvikelser från urvalsgrunderna av särskilda skäl eller tillfälligt kan företas. Kommunen övervakar att de grunder som statsrådet fastställt följs.

Närmare bestämmelser om ansökningsförfarandet kan utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Kommunen har rätt att av räntestödslåntagaren få den information som behövs för övervakningen.

12 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Statskontoret, som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

13 §

Hyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokalerna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) kapitalutgifter som beror på nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad,

2) underhåll, skötsel och reparation av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,

3) förberedelse för ombyggnad eller åtgärder enligt 2 punkten,

4) ränta på egna medel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten, samt

5) förpliktelser som enligt lag ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren handlat i strid med denna eller någon annan lag.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet.

Hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och som beviljats lån enligt denna lag eller aravalagen (1189/1993) kan utjämnas.

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om storleken av den ränta som skall betalas på de egna medel som ägaren har placerat.

Miljöministeriet kan meddela närmare anvisningar om utjämning av hyror och annan tillämpning av 1 mom. Kommunen övervakar att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för övervakningen.

På hyran tillämpas i övrigt vad som bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlätas till

1) kommunen, eller

2) en sådan av kommunen angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Dessutom kan egendomen säljas på exekutiv auktion så som anges i konkursstadgan (31/1868) eller utsökningslagen (37/1895) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Annan överlåtelse är ogiltig.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, skall den nya ägaren

utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv. I en situation som avses i detta moment har kommunen rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 15 §.

Statskontoret kan meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet. Kommunen skall underrätta Statskontoret om överlåtelser som den har fått kännedom om.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf, och som kommunen fastställer.

När överlåtelseersättningen beräknas skall beaktas

1) de egna medel som ägaren av en räntestödshyresbostad eller av en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ägaren av ett räntestödshyreshus eller av en aktie i ett räntestödshyreshusbolag har placerat och som, utöver räntestödslån, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av de egna medlen, beräknad enligt de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som tagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för det, samt

5) en ökning av eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter.

Statskontoret kan meddela anvisningar om beräkandet av överlåtelsepriset. Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till

aktiernas antal.

Om egendomen säljs på offentlig auktion, får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till kommunen, som utan dröjsmål skall redovisa medlen till Statens bostadsfond.

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken.

17 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag eller som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån (*begränsningstid för användning och överlåtelse*).

De begränsningar i 13 § som gäller bestämmandet av hyran upphör sedan räntestödslånet återbetalts i enlighet med de amorteringsvillkor som bestäms genom förordning. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör de begränsningar som gäller bestämmandet av hyran 35 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån.

18 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl på ansökan och på de villkor som den bestämmer delvis eller helt bevilja befrielse från begränsningarna enligt detta kapitel.

19 §

När en bestämmelse i bolagsordningen är utan verkan

En bestämmelse i ett bostadsaktiebolags eller ett aktiebolags bolagsordning som gäller bolagets, en aktieägares eller någon annan persons förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan till dess att bestämmelserna i 13 § om överlåtelsen har upphört att gälla.

3 kap.

Räntestöd för bostadsrättshuslån

20 §

Räntestöd för bostadsrättshuslån

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder, om det beviljas för

- 1) nybyggnad av ett bostadsrättshus (*räntestödslån för byggande av bostadsrättshus*),
- 2) anskaffning av ett bostadsrättshus (*räntestödslån för anskaffning av bostadsrättshus*), eller
- 3) ombyggnad av ett bostadsrättshus (*räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus*).

21 §

Räntestödslånets storlek

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 85 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan godkännas även skäliga kostnader för anskaffning och kommunalteknisk istandsättning av tomten. Som ombyggnadskostnader kan godkännas även skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en långsiktig underhållsplan.

Räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett bostadsrättshus eller en bostadslägenhet eller för en kvadratmeter bostadsyta i ett bostadsrättshus eller en bostadslägenhet.

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om storleken av låneandelen och maximilånet samt av de godtagbara tomtkostnaderna.

22 §

Bestämmande av bruksvederlag

I bruksvederlagen får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos innehavarna av bostadsrätt till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet. Övriga föreskrifter om hur det bruksvederlag bestäms som tas ut hos innehavarna av bostadsrätt finns i lagen om bostadsrättsbostäder och lagen om bostadsrättsföreningar.

23 §

Begränsningar som gäller räntestödslån för bostadsrättshus

Bestämmelser om användning och överlåtelse av ett hus för vilket räntestödslån för bostadsrättshus har beviljats samt om begränsningar som gäller aktierna i ett bolag som äger ett bostadsrättshus eller som gäller ändring av ägarens samfundsform samt om de anteckningar som skall göras om begränsningarna finns i lagen om bostadsrättsbostäder.

4 kap.

Allmännyttighet

24 §

Allmännyttighet

Ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten och ett bolag i vilket samfundet har bestämmanderätten enligt 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag skall motsvara följande förutsättningar och iaktta dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde skall vara att låta bygga och anskaffa hyres- och

bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,

2) samfundet skall offentligt meddela att bostäderna kan sökas,

3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom förordning av statsrådet,

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från användningsbegränsningar enligt 11 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, endast till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller ett annat offentligt samfund eller till ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag där dessa har den direkta i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten, och till någon annan mottagare endast om det på området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

5) samfundet skall ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och skall inte organisera sin struktur så att dess ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

6) samfundet skall inte ta andra risker än sådana som hör samman med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja andra än i 25 § avsedda samfund lån och inte ställa säkerhet för andra än i 25 § avsedda samfunds förpliktelser, utom om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 25 § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyresbostäder,

7) samfundets ägande och förvaltning skall organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

8) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentligt handel.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 4 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 4 § 1 mom. 3 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid på 20 år som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, samt

5) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid som avses i 11 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

26 §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten och i 25 § motsvarar och iakttar de förutsättningar som anges i 24 §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att av de i 5 § 1 mom. 3 punkten och i 25 § avsedda samfundet och av deras revisorer få de uppgifter som behövs för övervakningen.

Ett angivet samfund skall i förväg informera Statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan inverka på om det motsvarar de i 24 § angivna förutsättningarna.

27 §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern inte längre motsvarar de i 24 § angivna förutsättningarna eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 24 § definierade allmännyttighetens innehåll eller mot de angivna förutsättningarna, eller

3) samfundet ansöker om att angivandet av det skall återkallas.

5 kap.

Statens fyllnadsborgen

28 §

Statens ansvar

Staten svarar för en lånebeviljares slutliga förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till de delar de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

Statens ansvar gäller sådana förfallna amorteringar och räntor som inte betalats och som har förfallit under 45 år räknat från lyftandet av räntestödslånet eller dess första post samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills lånebeviljarens fordringar betalats.

Om låntagaren inom den begränsningstid som anges i 17 § i stället för ett räntestödslån tar ett nytt lån, som Statens bostadsfond godkänner som räntestödslån, räknas statens ansvar från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första post.

30 §

Säkerhet för räntestödslån för byggande

Ett räntestödslån skall ha en av Statens bostadsfond godkänd säkerhet, för vilken in-teckningssäkerheten går före andra lån, eller en annan av Statens bostadsfond godkänd säkerhet som ger minst lika god garanti, om inte låntagaren är en kommun eller en samkommun.

31 §

Lånebeviljarens skyldigheter

För att statens ansvar skall gälla krävs att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och säkerheterna för lånet enligt denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed. Under den tid som statens ansvar gäller är lånebeviljaren vidare skyldig att enligt Statskontorets föreskrifter underrätta detta om försenade lånebetalningar.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta Statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet omsätts i pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig omsättning i pengar av egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

32 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 28 § när den slutliga förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet efter försäljning har utretts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären får bibehålla den egendom som utgör säkerhet vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren efter det att gottgörelsen har betalats, hos låntagaren kan driva in sådana utestående amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalt, skall lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret.

Statskontoret kan hos låntagaren driva in de gottgörelser det har betalt till lånebeviljaren samt hos låntagaren driva in en årlig ränta enligt den räntefot som avses i 4 § 3 mom. räntelagen (633/1982) på den gottgörelse som det har betalt. Anteckning om detta skall göras i skuldebrevet.

Gottgörelse för förlusterna kan lämnas obetald eller beloppet av gottgörelsen kan sänkas, om denna lag eller de bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller god banksed inte har iakttagits vid beviljandet eller skötseln av räntestödslånet eller vid skötseln av säkerheten för lånet.

6 kap.

Särskilda bestämmelser

33 §

Användning av index

Genom förordning av statsrådet kan bestämmas att utvecklingen av det sammanlagda beloppet av amorteringarna på ett räntestödslån och den ränta som låntagaren skall betala är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, förtjänst eller andra kostnader.

34 §

Delgivning av beslut

Statens bostadsfonds, Statskontorets och kommunens beslut får delges per post. Om inte något annat visas, anses delfåendet då ha skett den sjunde dagen från det att beslutet postades under den uppgivna postadressen. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966) iakttas.

35 §

Rivning av räntestödshus eller räntestödsbostad

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl på ansökan och på de villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av ett hyreshus, en hyresbostad eller ett bostadsrättshus som är underkastat begränsningar, förutsatt att staten befrias från borgensansvar.

36 §

Räntestödets upphörande

Om räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestödet räknat från den dag lånet återbetalas. Betalningen av räntestöd upphör också om låntagaren i enlighet med 18 § beviljas befrielse från begränsningarna enligt 2 kap. Om ett hyreshus, en hyresbostad eller ett bostadsrättshus rivs med stöd av 35 §, upphör betalningen av räntestöd till den del lånet hänför sig till det hus eller den bostad som rivs. Efter det att låneobjektet överlåts kan räntestöd betalas endast om husets nya ägare är ett samfund som avses i 5 § och som åtar sig att ansvara för räntestödslånet.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med 11 § eller lagen om bostadsrättsbostäder eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som inverkar väsentligt på godkännandet av lånet, kan Statskontoret inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då en bostad som är underställd den i 11 § avsedda användningsbegränsningstiden eller äganderätten till aktier som medför rätt att besitta bostaden, innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, överlåts mot vederlag till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrätts-

huset rivs utan tillstånd, kan Statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

På det räntestöd som återbetalas enligt 1 mom. skall låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive post av räntestödet fram till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. räntelagen (633/1982), utökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte erläggs inom utsatt tid, skall på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 3 mom. räntelagen.

Om angivandet av ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett låntagarsamfund återkallas med stöd av 27 §, 15 d § aravalagen, 2 d § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), kan Statens bostadsfond besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntegottgörelsen för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett till samma koncern hörande i 25 § avsett samfund har, inom sex månader efter det att angivandet återkallades, om inte anledningen till återkallandet avlägsnas inom denna tid.

38 §

Borgensavgift

Om betalningen av räntestöd upphör med stöd av 36 § eller inställs med stöd av 37 § men räntestödslånet inte återbetalas, skall låntagaren för statsborgen betala en borgensavgift vars storlek bestäms genom förordning av statsrådet och beräknas på det utestående kapitalet.

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl på ansökan och på de villkor som den bestämmer besluta att borgensavgift inte tas ut.

Borgensavgifterna beaktas som intäkt för Statens bostadsfond.

39 §

Tillsyn

Statens bostadsfond, Statskontoret, kommunen och lånebeviljaren skall övervaka att

användningen av lånemedlen samt räntestödet överensstämmer med denna lag.

Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna Statens bostadsfond, Statskontoret och kommunen de uppgifter som behövs för fastställande av om räntestödslånet använts för det godkända ändamålet och enligt denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser samt om lånevillkoren även i övrigt iakttagits.

40 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov av statsrådet genom förordning.

41 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som Statens bostadsfond, Statskontoret eller kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet, och i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som har fattats med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, om beslutet gäller ett beslut som Statens bostadsfond fattat med stöd av 8 §. I andra beslut som ges med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär så som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I ett beslut som gäller val eller godkännande av hyresgäster får ändring inte sökas genom besvär.

42 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den .

Genom denna lag upphävs lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) samt lagen den 17 december 1993 om räntestöd för bostadsrätts-huslån (1205/1993) jämte ändringar.

43 §

Övergångsbestämmelser

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Beslut som innan denna lag träder i kraft har fattats att ange ett samfund som mottagare enligt 2 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 § lagen om räntestöd för bostadsrätts-huslån förblir i kraft. Bestämmelserna i 24 — 27 och 34 § i denna lag tillämpas också på dessa låntagare.

Statsrådets beslut av den 22 december 1999 om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund (1203/1999) tillämpas vid gottskrivning av avkastning enligt 24 § 3 punkten i denna lag till dess att den förordning som statsrådet ger med stöd av nämnda bestämmelse träder i kraft.

När boende väljs till hyresbostäder som avses i denna lag, tillämpas statsrådets beslut om de grunder som skall tillämpas då ägarbostadsaravalån beviljas, då ägarbostadslån godkänns som räntestödslån samt då boende väljs (1135/1995) och de övre inkomstgränser som anges i 17 § 2 mom. i beslutet till dess att den förordning som statsrådet ger med stöd av 11 § träder i kraft.

På lån som har godkänts som räntestödslån för hyresbostad eller bostadsrätts-hus innan denna lag träder i kraft tillämpas de bestämmelser som gäller vid ikraftträdandet.

2.

Lag**om ändring av 2 och 3 § lagen om samförvaltning i hyreshus**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 16 juli 1990 om samförvaltning i hyreshus (649/1990) 2 § 1 mom. och 3 §, av dessa lagrum 2 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1196/1993, som följer:

2 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyreshus som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (/).

3 §

Boendestämman

De boende och övriga lägenhetsinnehavare i det eller de hus som hör till en hyresbestämmningsenhet som har bildats för hyresbestämning utövar sin beslutanderätt enligt denna lag vid boendestämmor.

Denna lag träder i kraft den .

3.

Lag**om ändring av 27 och 32 § lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 27 § 3 mom. samt rubriken för 32 § och 1 mom. som följer:

27 §

Bestämmande av hyran

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (/) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, skall av bestämmel-

serna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad därom bestäms i de nämnda lagarna eller med stöd av den.

32 §

*Höjning av hyran för arava- och räntestöds-
hyresbostäder*

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av ara-

vahyresbostäder och aravahyreshus eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om han vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidi-

gast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades.

Denna lag träder i kraft den .

Helsingfors den 3 november 2000

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*

2.

Lag**om ändring av 2 och 3 § lagen om samförvaltning i hyreshus**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 16 juli 1990 om samförvaltning i hyreshus (649/1990) 2 § 1 mom. och

Gällande lydelse

2 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyreshus som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993).

3 §

Boendestämman

De boende och övriga lägenhetsinnehavare i det eller de hus som hör till en hyresbestämmningsenhet som har bildats för aravahyresbestämning utövar sin beslutanderätt enligt denna lag vid boendestämmor.

Föreslagen lydelse

2 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyreshus som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (/).

3 §

Boendestämman

De boende och övriga lägenhetsinnehavare i det eller de hus som hör till en hyresbestämmningsenhet som har bildats för hyresbestämning utövar sin beslutanderätt enligt denna lag vid boendestämmor.

Denna lag träder i kraft den .

3.

Lag**om ändring av 27 och 32 § lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 27 § 3 mom. samt
rubriken för 32 § och 1 mom. som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

27 §

Bestämmande av hyran

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, skall av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad därom bestäms i de nämnda lagarna eller med stöd av den.

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (/) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, skall av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad därom bestäms i de nämnda lagarna eller med stöd av den.

32 §

Höjning av hyran för aravabostäder

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om han vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades.

32 §

Höjning av hyran för arava- och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om han vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades.

Denna lag träder i kraft den .

