

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till revidering av aravalagstiftningen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en aravalag som skall ersätta den nuvarande lagen om bostadsproduktion och den nuvarande lagen om grundförbättring av bostäder. Vidare föreslås att det stiftas en lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och att den skall ersätta lagen om inlösen av hyresbostäder. Dessutom föreslås i propositionen att flera andra lagar som hör till aravalagstiftningen ändras.

Samtidigt är det meningen att räntestöds-långivningen skall utvidgas och effektiveras så att den statsstödda sociala bostadsproduktionen skall kunna finansieras jämbördigt på bägge sätten. Dessutom skall det genom värdepapperisering av bostadskrediter vara möjligt att anskaffa medel hos enskilda placerare i hemlandet och utomlands.

Förslaget till aravalag innehåller en lagteknisk totalreform, och därutöver innehåller lagförslaget sådana ändringar som den senaste utvecklingen på bostadsmarknaden förutsätter. Också ändringen av den lagstiftning som gäller bostadsförvaltningen och den därtill anknutna nedläggningen av bostadsstyrelsen innebär väsentliga ändringar i synnerhet i fråga om befogenheterna för de myndigheter som deltar i behandlingen av aravalån. Lagförslaget möjliggör en värdepapperisering av aravalån.

Aravalagen föreslås bli enkel och klar jämförd med den nuvarande lagstiftningen. Aravalånen skall utgöra den enda egentliga stödformen. I aravalagen skall inte längre ingå stadganden om räntestöd, utan de skall utfärdas separat. Däremot skall lagen innehålla ett allmänt stadgande, som möjliggör den statsgaranti som hänför sig till aravalån. Aravalagen skall innehålla de samlade stadgandena om alla statliga bostadslån (aravalån) som beviljas av medel ur statens bostadsfond. De olika formerna av lån skall fortfarande utgöras av aravalån

som beviljas för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

Aravalagen skall innehålla tydliga aravalånebegrepp för olika former av bostadsbesittning, dvs. ägarbostadsaravalån, hyresbostadsaravalån samt aravalån för bostadsrättshus. Anskaffningen av bostäder ur det befintliga bostadsbeståndet skall möjliggöras genom nya låneslag, när anskaffningslån tidigare har stått till buds endast i begränsad utsträckning och närmast för anskaffning av hyresbostäder. Aravalån skall fortfarande kunna beviljas för inlösen av hyresbostäder.

Aravalagen är en allmän ramlag. I den kan inte närmare stadgas om det faktiska beviljandet av olika former av lån, utan aravalagen skall skapa de författningmässiga ramarna för användningen av olika lånetyper och låneslag. Beviljandet av lån skall fortfarande vara avhängigt av statsbudgeten och den därtill anknutna dispositionsplanen i fråga om bostadslån. Statsrådet skall fastställa de regionala grunderna för användning av fullmakten att bevilja aravalån samt även fastställa övriga grunder, såsom beviljande av lån för studentbostäder, bostadsrättshus och bostäder för bostadslösa. Därefter skall miljöministeriet kunna fastställa till hur stort belopp varje enskild kommun skall ha fullmakt att bevilja lån. Kommunen utser objekten inom de gränser som fullmakten uppställer.

Avsikten är att alla detaljerade lånevillkor som gäller aravalån stadgas genom förordning, vilket gör det lättare att företa de årliga ändringar som är beroende av statsbudgeten. Samtidigt skall möjligheterna i varje enskilt fall uppställa ändamålsenliga lånevillkor utvidgas avsevärt bl.a. så, att annuiteten inte nödvändigtvis behöver vara kapitaliserande, utan rätten i sin helhet skall kunna ingå i annuiteten.

Vissa ändringar föreslås bli gjorda i de allmänna ramarna för de lånevillkor som gäller

aravalån. I fråga om ägarbostadsaravalån föreslås att låneandelen i fråga om lån för byggnadstiden höjs till högst 80 %. Den lägenhetsbundna andelen av ett lån för byggnadstiden skall direkt kunna övergå till att bli ett personligt lån, varvid betalningsförseningar och med dessa förknippade dröjsmålsräntor kan undvikas i den personliga långivningen. Det grundförbättringslån som är av understödskaraktär och som beviljas 65 år fyllda personer i svag ekonomisk ställning föreslås bli ersatt av ett effektiviserat reparationsunderstödsystem.

De allmänna ramarna för lånevillkoren beträffande hyresaravalån förblir i stort sett oförändrade. Det föreslås dock att sammanslagningen av ett ombyggnadslån med ett gammalt aravalån begränsas till att omfatta endast enhetslån av ny typ. Lånen för bostadsrättshus skall fortfarande i huvudsak motsvara villkoren för hyresbostadsaravalån. I fråga om bostadsrättshus föreslås att även aravalåneslag som anknyter till anskaffning och ombyggnad av hus tas i bruk.

Ett flertal ändringar föreslås i uppdelningen av myndigheternas befogenheter. Av bostadsstyrelsens uppgifter skall beviljandet av aravalån för enskilda hus överföras på statens bostadsfond. Aravalån som gäller anskaffning av enskilda bostadslägenheter skall huvudsakligen beviljas av kommunen. Till lagen föreslås dessutom ett fullmaktstadsagande, med stöd av vilket befogenheterna att bevilja aravalån av alla aravalåneslag på ansökan av kommunen och genom miljöministeriets beslut kan överföras på kommunen. De åtgärder som följer efter utbetalningen av aravalån samt de befogenheter som ansluter sig till statens och kommunens ömsesidiga ansvar överförs på statskontoret.

Utgångsläget är att den nya aravalagstiftningen föreslås bli tillämpad även på alla gällande aravalån till den del detta är möjligt. Egentliga lånevillkor som gäller uppbörd av räntor och amorteringar kan dock inte ändras i överensstämmelse med den nya lagstiftningen utan att det sker intrång i redan uppnådda rättigheter, utan till denna del skall fortfarande tillämpas de villkor som ingår i skuldebrev till lånen och som motsvarar den lagstiftning som har gällt vid respektive tidpunkt.

Avsikten är inte till någon del att retroaktivt skärpa lånevillkoren för gällande aravalån. Avsikten är att de i aravalagen ingående

ändringarna i lånevillkoren som är i enlighet med enhetslånesystemet skall tas i bruk också i fråga om lån som beviljats 1990—1993.

Syftet med förslaget till lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus är att samla de stadganden som gäller användning och överlåtelse av aravahyresbostäder av olika ålder. I den nya lagen skall stadgas om vilka begränsningar som skall gälla objekt som sedan 1949 har beviljats lån enligt olika lagar om bostadsproduktion. Även de begränsningar som gäller ombyggnad av bostäder samt systemet med inlösen av bostad skall omfattas av denna lag. Likaså skall användnings- och överlåtelsebegränsningarna i samband med lån enligt den föreslagna aravalagen koncentreras till denna lag.

Syftet med propositionen har varit att i mån av möjlighet förenhetliga och förenkla begränsningarna. Förenhetligandet gäller närmast begränsningar enligt lagen om grundförbättring av bostäder, varutöver det skall stadgas att begränsningarna av användningen och överlåtelsen i fråga om lån enligt aravalagen skall överensstämma med de begränsningar som gäller för gamla lån som beviljats enligt lagen om bostadsproduktion.

Vid förfarandet med val av hyresgäster skall det obligatoriska godkännandet i kommunerna frångås, varvid t.ex. sticksprovskontroll i efterskott blir möjlig. Frågor som gäller ändringar av användningsändamålet skall i fortsättningen avgöras av kommunerna. De grunder som skall tillämpas vid bestämmande av hyran skrivs in i lagen.

Beträffande användnings- och överlåtelsebegränsningarna skall dessutom beaktas att alla de användnings- och överlåtelsebegränsningar som sedan 1949 har uppställts i fråga om ägarbostäder upphävs genom den föreslagna aravalagen. Nya ägarbostadsaravalån skall inte heller omfattas av sådana begränsningar. De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller bostadsrättsbostäder regleras fortfarande genom lagen om bostadsrättsbostäder.

Lagen om utvecklande av bostadsförhållandena föreslås bli ändrad så, att kommunen godkänner bostadsprogrammet och statsrådet fastställer programmet för utvecklande av bostadsförhållandena efter behov.

Lagarna avses träda i kraft vid ingången av 1994.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida		Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1	3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal	19
ALLMÄN MOTIVERING	5	4. Beredningen av propositionen	20
1. Nuläge	5	4.1. Beredningsskeden	20
1.1. Aravalagstiftningen	5	4.2. Remissutlåtanden	20
1.2. Aravalånesystemen	5	5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	21
Allmänt	5	DETALJMOTIVERING	21
Aravalån som beviljas för närvarande ...	6	1. Motivering till lagförslagen	21
1.3. Begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av bostäder	8	1.1. Aravalag	21
Olika lagstiftningsskeden	8	1 kap. Allmänna stadganden	21
Begränsningarnas innehåll i fråga om ägarbostäder	8	2 kap. Ägarbostadsaravalån	28
Begränsningarnas innehåll i fråga om hyresbostäder	9	3 kap. Hyresbostadsaravalån	33
1.4. Myndigheternas befogenheter	10	4 kap. Aravalån för bostadsrättshus ...	37
Beviljandet av aravalån	10	5 kap. Sammanlagda maximilånebelopp, säkerheter och statsborgen	38
Styrning av planeringen av aravaproduktionen	10	6 kap. Förhållandet mellan staten och kommunerna vid aravalångivningen	41
Ändringssökande	10	7 kap. Särskilda stadganden	44
1.5. Programmet för utvecklande av bostadsförhållandena	11	8 kap. Ikraftträdelse- och övergångsstadganden	47
2. Problemen i det nuvarande systemet samt de föreslagna ändringarna	11	1.2. Lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus	49
2.1. Lagstiftningsteknik	11	1.3. Lagen om utvecklande av bostadsförhållandena	58
2.2. Aravalångivningen	11	1.4. Lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån	58
De olika typerna av aravalån	11	1.5. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån ..	60
Lånevillkoren	13	1.6. Lagen om statens bostadsfond	60
Proceduren vid beviljande av lån	14	1.7. Lagen om bostadsrättsbostäder	61
Statsgaranti	15	1.8. Lagen om samförvaltning i hyreshus ...	62
Värdepapperisering av aravalån	15	1.9. Lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna	62
Övriga befogenhetsfrågor	16	1.10. Hyreslagen	63
Stadganden om ändringssökande	16	1.11. Lagen om bostadsbidrag	64
2.3. Begränsningar i fråga om användningen och överlåtelsen av aravabostäder	16	1.12. Lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion	64
Problem i fråga om ägarbostäder	16	1.13. Lagen om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden	64
Problem i fråga om hyresbostäder	17	1.14. Lagen angående stämpelskatt	66
Föreslagna ändringar i fråga om ägarbostäder	17	2. Närmare stadganden och bestämmelser	66
Föreslagna ändringar i fråga om hyresbostäder	17	3. Ikraftträdande	66
2.4. Programmet för utvecklande av bostadsförhållandena	18	4. Lagstiftningsordning	66
3. Propositionens verkningar	19		
3.1. Ekonomiska verkningar	19		
Inverkan på boendekostnaderna	19		
Statsekonomiska verkningar	19		

	Sida		Sida
LAGFÖRSLAGEN	67	13. Lag om ändring av lagen om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden	91
1. Aravalag	67	14. Lag om ändring av 57 § lagen angående stämpelskatt	92
2. Lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus	77	BILAGA	93
3. Lag om ändring av 6 och 8 §§ lagen om utvecklande av bostadsförhållandena	83	Parallelltexter	93
4. Lag om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån	83	3. Lag om ändring av 6 och 8 §§ lagen om utvecklande av bostadsförhållandena	93
5. Lag om ändring av 2 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån	85	4. Lag om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån	94
6. Lag om ändring av lagen om statens bostadsfond	85	5. Lag om ändring av 2 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån	97
7. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	87	6. Lag om ändring av lagen om statens bostadsfond	97
8. Lag om ändring av 2 § lagen om samförvaltning i hyreshus	88	7. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	100
9. Lag om ändring av 2 § lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna	89	8. Lag om ändring av 2 § lagen om samförvaltning i hyreshus	103
10. Lag om ändring av hyreslagen	89	9. Lag om ändring av 2 § lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna	104
11. Lag om ändring av 6 § lagen om bostadsbidrag	90	10. Lag om ändring av hyreslagen	105
12. Lag om ändring av 4 och 5 §§ lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion	90	11. Lag om ändring av 6 § lagen om bostadsbidrag	107
		12. Lag om ändring av 4 och 5 §§ lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion	108
		13. Lag om ändring av lagen om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden ...	109
		14. Lag om ändring av 57 § lagen angående stämpelskatt	113

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Aravalagstiftningen

Medel ur fonden för utvecklande av bostadsförhållandena beviljas för aravalån närmast med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/66), som trädde i kraft den 1 juli 1968. För ombyggnad av bostäder beviljas dessutom lån med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder (34/79). Jämsides med dessa lagar gäller lagen om inlösen av hyresbostäder (82/82).

Utöver dessa lagar har det funnits temporära lagar, med stöd av vilka bostadslån har kunnat beviljas på aravavillkor. Sådana lagar är lagen om konjunkturskatt (872/70) och lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion (412/92).

Till lagstiftningen om aravalån kan ytterligare hänföras lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/90), med stöd av vilken nya lån inte kan beviljas, men villkoren för befintliga aravalån kan ändras avsevärt på ansökan av låntagaren.

Den övriga lagstiftningen om bostadsväsendet innehåller en stor mängd lagar, som innehåller hänvisningar till ovan nämnda lagar.

1.2. Aravalånesystemen

Allmänt

Av statens medel har de senaste årtiondena beviljats bostadslån med stöd av flera olika lagar. De äldsta lagarna är lagen om bostadslån, -garantier och -bidrag (224/49) och lagen om främjande av bostadsbyggnadsproduktionen i tätorter (225/49). Med stöd av sistnämnda lag tillsattes en bostadsproduktionskommission, som hade till uppgift att för undanröjande av bostadsbristen främja en nödvändig och socialt ändamålsenlig bostadsproduktion. Kommissionen började kallas Arava, medan det stödsystem som utgjordes av lån och understöd som beviljades på grundval av lagstiftningen började kallas aravasytemet.

Med den aravaproduktion som åstadkoms förmådde man inte i tillräcklig utsträckning lindra bostadsbristen, varför en lag om bostadsproduktion (488/53) stiftades 1953. Det

boendestöd som styrdes genom aravasytemet förblev dock på en låg nivå fram till ingången av 1960-talet. Regeringens proposition om en revidering av lagen om bostadsproduktion avläts 1966. Vid samma tidpunkt genomfördes en reform av bostadsförvaltningens organisation. Genom denna reform ersattes den temporära bostadsproduktionskommissionen av ett nytt centralt ämbetsverk, bostadsstyrelsen.

Lagen om bostadsproduktion från 1966 gäller fortfarande. Lagen har dock ändrats flera gånger senare, och aravalånesystemet har även kompletterats med vissa nya lagar. De mest betydande ändringarna i lagen om bostadsproduktion gäller lånevillkor, aravalåneformer samt reglering av användningen och överlåtelsen av aravabostäder.

År 1979 stiftades en lag om grundförbättring av bostäder, med stöd av vilken en regional långivning för ombyggnad av bostäder togs i bruk på försöksområden som statsrådet hade bestämt. Med stöd av nämnda lag kan grundförbättringslån beviljas oberoende av hustyp och besittningsform. Systemet med grundförbättringslån utvidgades från den 1 mars 1985 till att omfatta hela landet och även enskilda ombyggnadsobjekt.

Inlösen av hyresbostäder möjliggjordes 1980 genom att lagen om bostadsproduktion ändrades. En separat lag om detta system gavs senare. Systemet med inlösen anknyter till den långivning för hyreshus i bostadsaktiebolagsform som började tillämpas i begynnelsen av 1980-talet.

Fonden för utvecklande av bostadsförhållandena inrättades vid ingången av år 1990 underställd miljöministeriet för att sköta finansieringen av den sociala bostadsproduktionen. Fonden står utanför statsbudgeten. Av medel ur fonden betalas lån enligt lagen om bostadsproduktion, grundförbättringslån och inlösningslån för hyresbostäder.

Lagarna om en reform av bostadsförvaltningen (351—356/93) träder i kraft den 1 december 1993. Bostadsstyrelsen läggs ned vid samma tidpunkt. Dess långivningsuppgifter samt tillsynen över aravaproduktionens pris- och kvalitetsnivå överförs på statens bostadsfond, som är underställd miljöministeriet och som skapas av den nuvarande fonden för utvecklande av bostadsförhållandena. Dess-

utom överförs uppgifter på miljöministeriet, statskontoret och länsrätterna.

Den ekonomiska betydelsen av det gällande aravalånebeståndet är synnerligen stor. Vid utgången av 1992 uppgick statens aravalånebestånd till över 46 mrd. mk. Detta bestånd fördelar sig så, att andelen lån för enskilda hus, närmast bostadsaktiebolag och hyreshus, uppgick till ca 32 mrd. mk och andelen lån för ägarbostad som beviljats privatpersoner till 14 mrd. mk.

Aravalån som beviljas för närvarande

De olika typerna av lån i lagen om bostadsproduktion. Den helhet som bildas av olika lagar som gäller aravalån är för närvarande svårbemästrad och delvis inkonsekvent. Den största delen av aravalånen beviljas fortfarande med stöd av lagen om bostadsproduktion. Med stöd av lagen beviljas lån för uppförande, utvidgning eller grundreparation av hyreshus, för uppförande av hyreshus i bostadsaktiebolagsform samt för anskaffning av hyresbostäder antingen i aravaobjekt eller, under särskilda förutsättningar, även ur det fritt finansierade bostadsbeståndet. Med stöd av lagen om bostadsproduktion beviljas även individuella ägarbostadsaravalån såväl för anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som för uppförande eller anskaffning av ett egnahemshus. Med stöd av lagen beviljas även de bostadslån som är avsedda för uppförande av bostadsrättshus.

Lagen om bostadsproduktion innehåller även sådana lånetyper som i praktiken inte har beviljats de senaste åren. Med stöd av lagen kan även beviljas bostadslån för ombyggnad av bostadsandelslagshus samt för anskaffning av ett helt hyreshus, om det aravalån som tidigare beviljats för detta hus har betalats tillbaka tidigare än vad amorteringsvillkoren förutsätter. Med stöd av lagen kan även beviljas lån för ombyggnad av egnahemshus. Dessa lån för ombyggnad av egnahemshus beviljas dock för närvarande med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder. Med stöd av lagen om bostadsproduktion kan dessutom beviljas lån för byggnadstiden för uppförande av ett bostadsaktiebolagshus. Sådana lån har dock, med stöd av de beslut som fattats i samband med statsbudgeten, inte beviljats de senaste åren.

Lånevillkoren i huvuddrag. Bostadslån enligt

lagen om bostadsproduktion för uppförande av hyreshus, för anskaffning av hyresbostäder och för uppförande av bostadsrättshus kan oftast beviljas endast kommuner, samkommuner, aktiebolag som är i en kommuns eller en samkommuns faktiska ägo eller ett samfund som statsrådet eller miljöministeriet har utsett. För utvidgning eller grundreparation av ett hyreshus kan bostadslån likväl beviljas även annan låntagare. Dessutom kan bostadslån beviljas ett bostadsaktiebolag för uppförande antingen av ett hyreshus eller ett hus som kommer att omfattas av personliga lån. Ägarbostadslånen beviljas privatpersoner.

Samtliga lån enligt lagen om bostadsproduktion beviljas i praktiken enligt enhetslånesystemet, som togs i bruk åren 1990 och 1991. I enhetslånesystemet uppgår låneandelen för aravalån, på basis av de villkor som tillämpas 1993, till högst 92—87 % av anskaffningsvärdet i fråga om lån som beviljas för uppförande av hyreshus, 85 % av anskaffningsvärdet i fråga om lån för bostadsrättshus och 80, eller av särskilda skäl, 95 % av de godkända kostnaderna i fråga om lån för grundreparation av hyreshus. Låneandelen för ägarbostadslån är högst 80—75 % av anskaffningsvärdet.

Från ingången av 1993 har dock årsreparationskostnaderna uteslutits från grundreparationslånen. De lånevillkor som gäller låneandelen för aravalån har dessutom i dispositionsplanen för fullmakten att bevilja lån preciserats så, att t.ex. lån för tomtkostnader inte beviljas för hela kostnadsbeloppet. Därför blir bostadslånens verkliga låneandel något mindre än ovan nämnda procentandelar. Andelen av det penninginstitutslån som eventuellt behövs utöver statens bostadslån är dock så liten att villkoren för detta inte har reglerats särskilt.

I fråga om enhetslån tillämpas ett kapitaliserande lånesystem vid uppbörden av räntor och amorteringar. Räntan och amorteringen för aravalåneandelen uppbärs i form av annuiteter. Den första annuiteten fastställs, för uppnående av skäliga boendekostnader, såsom en procentuell andel av lånebeloppet. Annuiteten justeras senare årligen så, att den procentuella ändringen utgörs av ändringen i konsumentprisindexet ökad med en procentenhet.

Den ränta som uppbärs för aravalån fastställs också som realränta, dvs. genom att till ändringen i konsumentprisindexet fogas en särskilt angiven andel i procentenheter. Realräntan för lån som gäller uppförande av

hyreshus och anskaffning av hyresbostäder är på basis av de lånevillkor som iakttas 1993, 3,9 % och räntan för lån som beviljas för uppförande av bostadsrättshus 4,2 %. Realräntan för lån som beviljas för utvidgning eller grundreparation av hyreshus är i regel 4 % per år. Realräntorna för ägarbostadsaravalån varierar för sin del mellan 2,3 och 6 % per år beroende på annuitetsnivån.

Lånetiden för hyreshus- och hyresbostadslån enligt lagen om bostadsproduktion är i genomsnitt 33 år och lånetiden för ägarbostadslån ca 21 år. Lånetiden för lån för grundreparation av hyreshus beror på lånekapitalets storlek och varierar mellan 15 och 30 år så, att lånetiden förlängs när lånekapitalet ökar. Lånetiden kan i undantagsfall bli t.o.m. något längre. En sänkning av den första annuiteten i fråga om hyreshuslån i syfte att uppnå en skälig hyresnivå kan förlänga lånetiden med högst fyra år. Den maximala lånetiden är 45 år. Beträffande ägarbostadsaravalån kan lånetiden för sin del bli längre därför att annuiteten temporärt sänks för lindrande av låntagarens ekonomiska svårigheter. Den maximala lånetiden är 25 år.

Av aravalånen enligt lagen om bostadsproduktion står endast lånen för byggnadstiden utanför enhetslånesystemet. Ett lån för byggnadstiden kan med stöd av 7 § 3 mom. lagen om bostadsproduktion uppgå till högst 50 % av det fastställda anskaffningsvärdet, från vilket har avdragits det skäliga gängse tomtvärdet till den del tomten har erhållits utan vederlag.

Lagen om grundförbättring av bostäder. Med stöd av 2 § lagen om grundförbättring av bostäder kan både kortfristiga och långfristiga lån för grundlig förbättring beviljas. Lånen kan beviljas oberoende av formen för besittning av bostaden, men i praktiken har endast långfristiga grundförbättringslån för ombyggnad av egnahemshus beviljats med stöd av lagen de senaste åren. T.ex. lånen för grundreparation av hyreshus beviljas för närvarande med stöd av lagen om bostadsproduktion. För samma ombyggnad kan inte beviljas lån både med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder och lagen om bostadsproduktion.

Grundförbättringslån beviljas inte i form av enhetslån. Ett grundförbättringslån uppgår till högst 60 % av de sammanräknade ombyggnadskostnaderna, som förorsakas av de åtgärder som godkänts för lån och som fastställs enligt de grunder som bostadsstyrelsen fastställt. Till kostnaderna räknas också de kost-

nader som föranleds av planering av projektet samt övervakning av byggandet. För ombyggnad av en kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad kan av särskilda skäl beviljas lån högst 80 %.

Utöver grundförbättringslån krävs i allmänhet ett enhetslån som beviljas av en penninginrättning. Bostadsstyrelsen avger en rekommendation om lånevillkoren för enhetslånet. Det sammanlagda beloppet av ett enhetslån och ett lån med bättre förmånsrätt kan med stöd av lagens 11 § 3 mom. uppgå till högst 90 % av värdet på säkerheten.

Ränte- och amorteringsvillkoren för grundförbättringslån fastställs inte enligt det kapitaliserande lånesystemet, utan lånevillkoren är fastslagna genom lag och förordning. Med stöd av 7 § är lånetiden för ett kortfristigt grundförbättringslån högst 10 år och lånetiden för ett långfristigt grundförbättringslån högst 25 år. Med stöd av 20 § förordningen om grundförbättring av bostäder är lånetiden för ett långfristigt lån dock 20 år och lånetiden för ett kortfristigt lån nio år. De årliga amorteringsprocenterna för lånen stadgas genom förordning så, att de första låneåren är amorteringsfria, och amorteringsprocenterna ökar stegvis mot slutet av lånetiden.

Lagen om inlösen av hyresbostäder. Med stöd av denna lag kan en hyresgäst inlösa en hyresbostad och för ändamålet beviljas lån ur fonden för utvecklande av bostadsförhållandena. Lagen tillämpas på en hyresbostad i ett sådant hyreshus av bostadsaktiebolagsform för vilket med stöd av lagen om bostadsproduktion beviljats bostadslån, eller på en hyresbostad i fråga om vilken lån med stöd av lagen om bostadsproduktion har beviljats för förvärv av de aktier som medför rätt att besitta den. Lagen tillämpas även på en bostad i ett sådant hyreshus eller bostadsandelslagshus för vilket beviljats bostadslån med stöd av tidigare lagar som gäller statens bostadslån och som särskilt för sig har ombildats till ett bostadsaktiebolagshus.

I lagen uppställs vissa särskilda villkor för inlösen av aktier. Inlösningsrätten förutsätter att hyresgästen har bott i bostaden eller i en hyresbostad med statslån i samma hyresvärds faktiska ägo under minst de två år som föregått inlösningsen. Om det är fråga om i 6 § 1 mom. 4 punkten lagen om bostadsproduktion avsedda aktier som ägs av en kommun eller en samkommun eller av ett aktiebolag i en kom-

muns eller en samkommuns faktiska ägo, kräver inlösningspriset dessutom aktieägarens samtycke.

Aktiernas inlösningspris är det maximipris för aktier som bestäms enligt 15 a § 1 mom. lagen om bostadsproduktion. En kommunal myndighet kan dock på ansökan fastställa ett lägre inlösningspris, om inlösningspriset överstiger den prisnivå som råder på orten.

De lånevillkor som gäller inlösningslån är fortfarande likadana som i fråga om de ägarbostadslån som beviljades innan enhetslånesystemet togs i bruk. Lån kan beviljas till högst 60 % av det sammanlagda beloppet av aktiernas inlösningspris och den andel som beräknas på aktierna för de bostadslån som bolaget svarar för.

Om räntor och amorteringar på inlösningslån stadgas genom förordning. Lånetiden är 18 år, och det sammanlagda beloppet av räntor och amorteringar på lånet ökar under lånetidens lopp. Under de första låneåren uppbärs inga amorteringar. Under det första låneåret uppbärs inte heller någon ränta, och räntenivån är synnerligen låg de följande åren och stiger vid ingången av det åttonde låneåret till 9,25 % per år.

1.3. Begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av bostäder

Olika lagstiftningsskeden

Lagarna om bostadsproduktion. De första lagarna om aravastystemet gavs den 29 mars 1949. Dessa var lagen om bostadslån, -garantier och -bidrag och lagen om stödande med statsmedel av bostadsbyggnadsproduktionen i tätorter (226/49). Lagen den 4 december 1953 om bostadsproduktion utgjorde det följande lagstiftningsskedet. Den nuvarande lagen om bostadsproduktion gavs den 22 april 1966 och den trädde i huvudsak i kraft vid ingången av juli 1968. Motsvarande förordning om bostadsproduktion (88/68) gavs den 2 februari 1968. Denna lag och förordning har ändrats i flera omgångar under sin giltighetstid. Den största ändringen med tanke på användning och överlåtelse infördes genom den lag som trädde i kraft den 1 januari 1980 (459/79). Nästan alla begränsningar som gällde aravahyresbostäder förenhetligades genom denna ändring.

Lagen om grundförbättring av bostäder. Den

19 januari 1979 gavs lagen om grundförbättring av bostäder. Genom denna lag utvidgades beviljandet av reparationslån till att i princip omfatta hela bostadsbeståndet. Förordningen om grundförbättring av bostäder gavs den 30 november 1979 (844/79). Låneformerna var av två slag. Det kortfristiga grundförbättringslånet var inte förknippat med behovsprövning på grundval av de boendes inkomst- och förmögenhetsnivå och inte heller med begränsningar gällande användning och överlåtelse. Beviljandet av det långfristiga grundförbättringslånet förde även med sig användnings- och överlåtelsebegränsningar. Innehållet i dessa begränsningar var långt det samma som i ändringen av lagen om bostadsproduktion 1979.

Lagen om inlösen av hyresbostäder. Lagen om inlösen av hyresbostäder gavs den 25 januari 1982. Begränsningarna av användningen och överlåtelsen av en bostad för vilken beviljats inlösningslån är de samma som i 1979 års ändring av lagen om bostadsproduktion.

Lagen om bostadsrättsbostäder. Om de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av bostadsrättsbostäder stadgas särskilt i lagen om bostadsrättsbostäder (650/90). Begränsningarna avviker från begränsningarna enligt ovan nämnda lagar i synnerhet därigenom att de är permanenta.

Begränsningarnas innehåll i fråga om ägarbostäder

De begränsningar som gäller ägarbostäder gäller med samma innehåll som de har haft när bostadslån beviljats för husen och bostäderna. Således är samtliga stadganden från och med 1949 fortfarande tillämplig rätt, om den andel av bostadslånet som räknas som bostadens andel eller, i nyare objekt, ett bostadslån som beviljats för anskaffning av bostaden inte har återbetalats. Begränsningarna avviker tämligen mycket från varandra beroende på långivningstidpunkten.

I bostadsaktiebolag för vilka beviljats bostadslån före 1954 har bolaget inlösningsrätt till ett pris som långt motsvarar gängse pris. För uthyrning av bostaden behövs bolagsstyrelsens tillstånd. I ett bostadsaktiebolag för vilket beviljats bostadslån efter denna tidpunkt, men före juli 1968, har även bolaget inlösningsrätt när en bostad byter ägare, men dessutom har kommunen förköpsrätt. Inlösningspriset är re-

glerat. Uthyrningen sker med tillstånd av bolagets styrelse. Begränsningarna har tagits in i bolagsordningarna och de är mycket detaljerade. I fråga om egnahemshus gäller begränsningarna möjligheten att överföra ett lån.

Genom den nuvarande lagen om bostadsproduktion förenhetligades begränsningarna i fråga om aktiebostäder och egnahemshus. Från och med den 1 juli 1968 har således kommunen alltid inlösningsrätt när en bostad säljs. Beräkningen av inlösningspriset ändrades inte. Uthyrning kräver kommunens tillstånd, om lånet är personligt.

Genom den ändring som gjordes 1979 ändrades begränsningarna beträffande de objekt i fråga om vilka ansökan om bostadslån eller om att de skall godkännas som lånedugliga har gjorts 1980 eller senare. Kommunen skall utse mottagaren. Annan överlåtelse är i allmänhet ogiltig. Det maximala överlåtelsepriset är på ett annat sätt detaljreglerat än det tidigare inlösningspriset. För uthyrning krävs kommunens tillstånd. För att låntagaren skall befrias från begränsningarna räcker det inte längre med att lånet återbetalas. Dessutom skall en ersättning som grundar sig på den erhållna ränteförmånen betalas. En låntagare kan inte befrias från begränsningarna under de fem första låneåren.

De begränsningar som hänför sig till inlösningslån är de samma som i ändringen av lagen om bostadsproduktion 1979. De begränsningar som gäller långfristiga grundförbättringslån är också de huvudsakligen desamma som i sistnämnda ändring. Den väsentligaste skillnaden är att karenstiden om fem år saknas.

Begränsningarnas innehåll i fråga om hyresbostäder

Begränsningarna enligt lagen om bostadsproduktion i allmänhet. En bostad kan hyras ut endast till en boende som kommunen har godkänt som hyresgäst. Hos den boende kan uppbäras högst en hyra som är skäligen enligt de grunder som bostadsstyrelsen fastställt. Förmögenheten får överlätas endast till kommunen eller till en mottagare som kommunen har utsett. Det högsta möjliga överlåtelsepriset är en överlåtelseersättning som bestäms på grundval av de i lånebeslutet godkända egna medlen genom att de ändras i motsvarighet till ändringen i byggnadskostnadsindexet. Lånen beaktas, om ansvaret för dessa förblir hos överlä-

taren. Lånens andel av anskaffningsvärdet inverkar dock inte på indexjusteringen.

Begränsningarna gäller under den ursprungliga lånetiden beträffande de lån som beviljades fram till 1980. Därefter har begränsningstiden kopplats loss från lånetiden och är 45 år. I fråga om grundreparationsobjekt är begränsningstiden 45 år först från och med den långivning som sker 1991. En låntagare kan inte i förtid befrias från begränsningarna med undantag av beviljandet av ombyggnadslån fram till 1991. Härvid skall utöver lånet betalas en ersättning, som uppgår till 5 % per år av det ursprungliga bostadslånet. Ersättningen beräknas för högst sju år.

Undantag från de allmänna begränsningarna i lagen om bostadsproduktion. När begränsningarna skärptes vid ingången av 1980, blev grundreparationslån eller till bostadsandelslag beviljade lån som beviljats före den 1 januari 1980 beroende av de stadganden som gällde när lånet beviljades. De huvudsakliga skillnaderna gäller överlåtelsestadgandena och möjligheten att befrias från begränsningarna i förtid. De begränsningar i fråga om överlåtelse som gäller dessa lån motsvarar långt dem som gäller för andra objekt som omfattas av lagen om bostadsproduktion, men begränsningarna gäller endast överlåtelse av hela huset. Överlåtelsen av aktier regleras inte. Begränsningarna upphör när bostadslånet har återbetalats.

Av konjunkturskattemedel beviljades 1971 och 1972 bostadslån för hyreshus. På dessa tillämpas fortfarande den lag om bostadsproduktion som gällde när lånen beviljades. På de bostadsandelslagshus som har beviljats bostadslån före juli 1968 tillämpas 1953 års lag om bostadsproduktion. Sistnämnda lag innehåller inte överlåtelsestadgandena som gäller bostadsandelslag.

Begränsningar i lagen om grundförbättring av bostäder. Begränsningarna motsvarar i huvudsak systemet enligt lagen om bostadsproduktion. Detaljerna uppvisar skillnader, eftersom alla de ändringar som har gjorts i lagen om bostadsproduktion inte har gjorts i lagen om grundförbättring av bostäder. Detta har försvårat den praktiska tillämpningen av lagen, eftersom det t.ex. inte finns stadganden om ändring av användningsändamålet och efterstämningen om försäljning i exekutiv väg inte är klart reglerad.

Den största skillnaden i sak är systemet med överlåtelsepris. Det högsta möjliga överlåtelse-

priset för ett hyreshus för vilket beviljats ett långfristigt grundförbättringslån beräknas enligt maximiprissystemet. Skillnaden i förhållande till begreppet överlåtelseersättning ligger däri att priset beräknas på basis av bostadens eller husets anskaffningsvärde. Således beräknas indexjusteringen också för reparationslårens andel. Låntagaren slipper begränsningarna i förtid genom att återbetala grundförbättringslånet jämte en ersättning, som beräknas på samma sätt som i lagen om bostadsproduktion.

1.4. Myndigheternas befogenheter

Beviljandet av aravalån

Ett fullmactsstadgande som gäller beviljandet av aravalån ingår i 9 § lagen om bostadsproduktion. Bostadsstyrelsen beviljar samtliga aravalån för uppförande av hyreshus, bostadsaktiebolagshus och bostadsrättshus samt lån för byggnadstiden. Bostadsstyrelsen beviljar dessutom aravalån för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en enskild bostadslägenhet samt lån för anskaffning av enskilda hyresbostäder. Bostadsstyrelsen beviljar också aravalån för utvidgning eller grundreparation av hyreshus eller för grundreparation av bostadsandelslagshus, om inte befogenheterna tillhör kommunen med stöd av 12 § 2 eller 4 mom. lagen om grundförbättring av bostäder. Kommunen beviljar ägarbostadslån till fysiska personer.

Grundförbättringslånen enligt lagen om grundförbättring av bostäder beviljas i regel av bostadsstyrelsen. Grundförbättringslånen beviljas dock av kommunen, om det är fråga om ett litet objekt som avses i 12 § 2 mom. eller om miljöministeriet med stöd av 4 mom. på kommunen har överfört de befogenheter som gäller beviljande av grundförbättringslån.

Beslutanderätten i fråga om beviljandet av bostadslån som är avsedda för grundreparation eller ombyggnad av ovan nämnda bostäder har också kunnat överföras till en myndighet i en frikommun. Med stöd av 2 § 1 mom. 10 punkten (1441/91) lagen om rätt för frikommuner att avvika från vissa stadganden och bestämmelser kan en myndighet i en frikommun fatta de beslut som gäller bl.a. beviljandet av lån enligt 9 och 9 a §§ lagen om bostadsproduktion för utvidgning eller grundrepara-

tion av hyreshus eller beviljandet av lån enligt 12 § lagen om grundförbättring av bostäder.

Inlösningslån beviljas av en kommunal myndighet. I samtliga de fall där ett aravalån beviljas av kommunen, anvisar bostadsstyrelsen de behövliga medlen till kommunen. Den kommunala myndigheten beviljar aravalånen av medel som kommunen i stället erhåller som lån av staten. Över de medel som kommunen erhåller på detta sätt uppgörs inget särskilt skuldebrev mellan staten och kommunen.

Länsstyrelsens uppgifter vid beviljandet av aravalån är förhållandevis obetydliga. Länsstyrelserna avger årligen till bostadsstyrelsen utlåtanden om de bostadslåneansökningar som kommunerna förordar och om prioritetsordningen för dem samt om de kommunvisa bostadslånekvoterna och kommunernas bostadsprogram.

Styrning av planeringen av aravaproduktionen

Bostadsstyrelsen har med stöd av 20 d § lagen om bostadsproduktion fullmakt att meddela allmänna anvisningar om beviljandet av bostadslån och övriga stödåtgärder samt om uppförande, utvidgning och grundreparation som sker med hjälp av dessa. På denna grund har bostadsstyrelsen skött styrningen av kvalitetsnivå, planering och ekonomi beträffande aravaproduktionen samt kostnadsövervakningen.

Ändringssökande

Om ändringssökande stadgas i 20 b § lagen om bostadsproduktion. En sökande som är missnöjd med kommunstyrelsens eller en nämnds beslut får skriftligen yrka rättelse hos den myndighet som fattat beslutet. Rättelse av beslut som har fattats av ett annat organ eller en förtroendevald eller tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller nämnden, yrkas hos kommunstyrelsen eller nämnden.

I beslut med anledning av rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos bostadsstyrelsen. I beslut som gäller godkännande av hyresgäst får dock ändring inte sökas genom besvär.

I beslut som fattats av bostadsstyrelsen får ändring inte sökas genom besvär. På grund av att bostadsstyrelsen läggs ned ändras stadgan-

det så, att besvärsvägen från och med den 1 december 1993 går till länsrätten. I beslut av länsrätten får ändring inte sökas genom besvär.

1.5. Programmet för utvecklande av bostadsförhållandena

I lagen om utvecklande av bostadsförhållandena (919/85) stadgas det om uppgörandet av program för allmänt utvecklande av bostadsförhållandena. Med stöd av 6 § skall kommunfullmäktige såsom en del av kommunplanen godkänna och regelbundet justera ett bostadsprogram. I 8 § stadgas om ett allmänt program för utvecklande av bostadsförhållandena. Detta program skall statsrådet, på grundval av miljöministeriets beredning, fastställa vartannat år i samband med beredningen av budgetpropositionen. Programmet fastställs för de följande fem åren.

Kommunens bostadsprogram och programmet för utvecklande av bostadsförhållandena hänför sig inte endast till aravaproduktionen, utan också den fritt finansierade bostadsproduktionen skall beaktas när programmen uppgörs. Även i övrigt är innehållet i programmen allmänt t.ex. i fråga om riktandet av stödåtgärder samt bostadsforskning.

2. Problemen i det nuvarande systemet samt de föreslagna ändringarna

2.1. Lagstiftningsteknik

Den nuvarande lagen om bostadsproduktion har på grund av ett flertal delreformer blivit komplicerad och i synnerhet ur de enskilda medborgarnas synpunkt sett svårbegriplig. Aravalåneformerna har inga klara termer t.ex. uppdelade på grundval av formerna för besittning av bostäder. Detta leder till att typiska användargrupper i fråga om olika låneformer har svårt att bilda sig en uppfattning om de villkor och förutsättningar som gäller vid beviljandet av aravalån.

Aravalagstiftningen blir än mindre åskådlig av att aravalånevillkoren regleras på olika författningsnivåer utan en konsekvent linje. T.ex. i fråga om hyresbostadsaravalånen är lånevillkoren i huvudsak desamma i lagen och

i statsrådsbesluten, medan de detaljerade lånevillkoren för ägarbostadsaravalån återigen i huvudsak ingår i förordningen.

Aravalagstiftningen är även i sin helhet svåröverskådlig, eftersom bostadslån med stöd av flera olika lagar beviljas ur fonden för utvecklande av bostadsförhållandena. Den största delen av aravalånen beviljas med stöd av lagen om bostadsproduktion, men också lagen om grundförbättring av bostäder har betydelse. I synnerhet förhållandet mellan dessa två lagar är problematiskt, eftersom lagarnas användningsområden delvis går in i varandra. Utöver de ovan nämnda lagarna beviljas inlösningsslån med stöd av en särskild lag.

I syfte att förtydliga aravalagstiftningen föreslås att en ny aravalag ges. I denna lag skall stadgas om alla former för besittning av bostäder samt om aravalån som hänför sig både till nybyggnad och ombyggnad och till bostadsanskaffning. Aravalagen skall ersätta de tidigare separata lagarna som hör till aravastadgandena.

I samband med reformen samordnas inte alla villkor för aravalån som beviljats vid olika tidpunkter. Avsikten är att fastän de nuvarande aravalagarna upphävs, skall de lånevillkor som fastställs i skuldebrevens fortfarande iaktas i fråga om gamla aravalån.

Aravalagen skall innehålla särskilda kapitel om de allmänna principerna för beviljandet av aravalån, om olika aravalåneslag enligt olika former för besittning av bostäder, om relationerna mellan staten och kommunerna, om de allmänna lånevillkoren, såsom garantier och uppsägningsgrunder, för olika aravalåneformer samt ikraftträdelsestadganden. Avsikten är att genom förordning stadga om alla sådana lånevillkor som ändras oftare, t.ex. de nivåer på och räntor för annuiteten för aravalånen som skall iaktas under vart och ett år.

2.2. Aravalångivningen

De olika typerna av aravalån

Allmänt om de olika aravalånetyperna. I aravalagen skall i olika kapitel stadgas om varje form för besittning av en bostad samt om de aravalån som beviljas för ägar-, hyres- och bostadsrättsbostäder. Det föreslås att varje aravalåneslag ges en benämning som gäller låneslaget. Denna benämning skall konsekvent

såvitt möjligt utnyttjas i lagens och förordningens stadganden. Syftet har varit en indelning av aravalåneslagen på basis av den i aravalagen tillämpade indelning i tre sektorer som gäller aravalånenas användningsändamål, dvs. nybyggnad, ombyggnad och anskaffning.

De aravalåneslag som föreslås i aravalagen motsvarar i huvudsak de nuvarande låneslagen, som kan beviljas med stöd av lagen om bostadsproduktion och lagen om grundförbättring av bostäder. Låneslagen har dock utökats till att omfatta även anskaffning av bostäder ur det befintliga bostadsbeståndet.

I aravalagen stadgas förhållandevis utförligt om olika låneslag, som kan användas smidigt och prioriterade på olika sätt enligt den rådande bostadspolitiska och ekonomiska situationen. Eftersom aravalagen är en ramlag, hindrar den inte det förfarande som tillämpas för närvarande, dvs. att vissa aravalåneslag inte alls används. Vilka låneslag som under vart och ett år kan användas när aravalån beviljas beror på statens budgetproposition och de av statsrådet fastställda grunderna för fullmakter att bevilja aravalån.

Ägarbostadsaravalån. Aravalagen skall innehålla sammanlagt fem slag av ägarbostadsaravalån som beviljas privatpersoner samt två låneslag som beviljas samfund. Privatpersoner skall kunna beviljas egnahemslån för uppförande av ett nytt egnahemshus, lån för anskaffning av egnahemshus för anskaffning av ett befintligt egnahemshus, bostadsaktielån för anskaffning av aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i ett nytt eller nyligen färdigställt bostadsaktiebolagshus som godkänts som aravaobjekt, lån för anskaffning av bostadsaktier för anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett annat bostadsaktiebolagshus samt lån för ombyggnad av egnahemshus. Inlösningsslån beviljas i form av lån för anskaffning av bostadsaktier.

Samfund skall för sin del kunna beviljas antingen ett som tillfälligt avsett lån för byggnadstiden eller ett ombyggnadslån till samfund, av vilka det sistnämnda närmast är avsett för ombyggnad av bostadsaktiebolagshus.

Aravalagen skall omfatta det arrangemang som anges redan i lagen om grundförbättring av bostäder och som innebär att en ägare till aktier som medför rätt att besitta en enskild bostadslägenhet inte direkt kan beviljas ett personligt ombyggnadslån. Däremot kan den

andel av ett ombyggnadslån till samfund som motsvarar en bostadslägenhet senare, på grundval av social behovsprövning, ändras till ett personligt lån för ombyggnad av bostadslägenhet.

En ökning av antalet aravalåneslag möjliggör i avvikelse från nuvarande praxis även anskaffning av ett gammalt egnahemshus eller anskaffning av aktier som berättigar till besittning av bostadslägenhet också i andra objekt än aravaobjekt. Avsikten är dock att de aravalån som hänför sig till nybyggnad fortfarande skall vara den huvudsakliga formen för beviljande av aravalån och att aravalån skall användas endast i sådana fall då särskilda skäl föreligger. Statsrådet kan meddela närmare föreskrifter som gäller objektkategorier, regionala faktorer eller prisnivå.

Hyresbostadsaravalån. Aravalagen skall innehålla fem olika slag av hyresbostadsaravalån. Hyreshuslån skall kunna beviljas för uppförande av ett nytt hyreshus och lån för anskaffning av hyreshus för anskaffning av ett befintligt hus. Hyreshusets storlek har inte begränsats i detta avseende, utan stadgandet kan även åsyfta ett egnahemshus som är uthyrt. Likaså skall som hyreshus också kunna skaffas t.ex. ett hus som varit i industriellt bruk.

Hyresbostadslån skall kunna beviljas för anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en enskild bostadslägenhet i ett nytt eller nyligen färdigställt bostadsaktiebolagshus som godkänts som aravaobjekt. Lån för anskaffning av hyresbostad skall för sin del kunna beviljas för anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett befintligt bostadsaktiebolagshus. Ombyggnadslån för hyresboende skall kunna beviljas för ombyggnad av antingen ett hyreshus eller en aktielägenhet som används som hyresbostad. Ombyggnadslån för hyresboende skall kunna beviljas antingen som ett långfristigt lån av nuvarande typ enligt det kapitaliserande lånesystemet, eller som ett kortfristigt lån, vars lånevillkor vore i enlighet med det traditionella systemet.

Också de olika slagen av aravahyreslån skall utvidgas i fråga om anskaffning av bostäder. Med aravalån skall ur det gamla bostadsbeståndet kunna förvärvas ett hyreshus eller en enskild aktielägenhet att användas som en vanlig aravahyresbostad. Således befäster lagen den möjlighet som redan har stadgats i lagen

om bostadsproduktion som ett tillfälligt arrangemang för åren 1993—1995.

Aravalånen för bostadsrättshus. De aravalån som beviljas för bostadsrättshus skall till formen motsvara aravahyreslånen. Jämfört med nuläget innebär detta att aravalån kan beviljas också för anskaffning eller ombyggnad av bostadsrättshus.

Lånevillkoren

Ägarbostadsaravalån. Det kapitaliserande enhetslånesystem som iakttas beträffande ägarbostadsaravalån som beviljas privatpersoner föreslås till sina huvuddrag förbli oförändrat. I aravalagen skall dock endast i korthet stadgas om de lånevillkor som gäller aravalån. Annuiteten skall genom förordning kunna fastställas också så, att den innehåller hela ränteandelen, varvid det kapitaliserande lånesystemet inte skall tillämpas. Fastställandet av de detaljerade lånevillkoren kommer i detta avseende att påverkas bl.a. av de krav som värdepapperiseringen av aravalånen uppställer. Avsikten är att lånevillkoren för anskaffningslån som stadgas genom förordningen motsvarar villkoren för lån som gäller nybyggnad.

I systemet med kapitaliseringslån föreslås vissa ändringar, om vilka skall stadgas genom förordning. I syfte att underlätta ställningen för låntagare med ekonomiska svårigheter föreslås ibruktandet av en möjlighet att sänka annuitetsnivån under lånetiden. Sänkningen av annuitetsnivån kan även ske i samband med överföringen av ett aravalån. Möjligheten till en tillfällig minskning av annuiteten på grund av ekonomiska svårigheter föreslås också bli utvidgad.

Ägarbostadsaravalån skall också kunna beviljas som ett maximilån i markbelopp fastställt enligt egnahemshuset eller bostadslägenheten eller deras bostadsyta. De lån som beviljas för inlösning av aravahyresbostad kommer att omfattas av det kapitaliserande lånesystemet, eftersom de beviljas i form av lån för anskaffning av bostadsaktier.

Avsikten är att de ombyggnadslån som beviljas privatpersoner skall bibehålla de genom förordning stadgade ränte- och amorteringsvillkoren av nuvarande slag. Härvid hålls låneandelen i regel vid högst 60 % av kostnaderna. Det nuvarande understödsliknande grundförbättringslånet, som kan beviljas 65 år fyllda personer i svag ekonomisk ställning,

föreslås bli slopat. Syftet är att personer i motsvarande ställning fortfarande skall kunna beviljas direkta reparationsunderstöd.

Av de ägarbostadsaravalån som beviljas samfund avses lånevillkoren för lån för byggnadstiden bli ändrade för att de missförhållanden som uppdagats vid finansieringen i byggnadsskedet skall rättas till. Maximilåneandelen för lån för byggnadstiden ökar till 80 % av lånevärdet, vilket möjliggör att det personliga bostadsaktielån som beräknas per bostadslägenhet i sin helhet direkt kan överföras från lånet för byggnadstiden. Härvid uppstår vid beviljandet av personligt aravalån inget onödigt beviljande av tilläggs lån, och bostadsköparen åsamkas inga onödiga påföljder i form av dröjsmålsränta. Som motvikt till en ökning av den andel som utgörs av lånet för byggnadstiden föreslås att den ränta som uppbärs för lånet höjs från 5 % till 8 % per år.

Villkoren för beviljande av ombyggnadslån till samfund skall vara av samma typ som i fråga om det tidigare kortfristiga grundförbättringslånet. Lånetiden blir 10 år, och den ränta och de amorteringar som uppbärs för lånet fastställs årligen så, att tyngdpunkten i amorteringsandelen förläggs på de senare låneåren. Avsikten är att stadganden också om räntor och amorteringar på lån för byggnadstiden och ombyggnadslån till samfund skall utfärdas genom förordning.

Hyresbostadsaravalån och aravalån för bostadsrättshus. Inga egentliga ändringar föreslås i det kapitaliserande lånesystem som iakttas vid beviljandet av hyresbostadsaravalån. Lånet skall uppgå till högst 95 % av lånevärdet. Lånetiden skall, på basis av villkor som skall föreslås i förordning, fortfarande vara ca 33 år. Även i fråga om hyresbostadsaravalån skall dock lånevillkoren formuleras så allmänt i aravalagen att utöver det kapitaliserande lånesystemet vid behov också skall kunna användas andra amorteringsvillkor som baserar sig på annuiteter. Avsikten är också att aravalagen skall innehålla en möjlighet till sänkning i enskilda fall av annuiteten för ett aravahyreshus med ekonomiska svårigheter. Om villkoren för en sänkning av annuiteten stadgas närmare genom förordning. En sänkning skall kunna vara möjlig i de fall då hyresnivån för ett hus är oskäligt hög t.ex. på grund av den ursprungliga finansieringsstrukturen.

Aravalånen för bostadsrättshus skall till sina villkor huvudsakligen motsvara de villkor som gäller hyresbostadsaravalån. Storleken av ett

aravalån som beviljas för uppförande eller anskaffning av ett bostadsrättshus skall dock vara något lägre, dvs. 90 % av lånevärdet. Avsikten är också att fortsätta det förfarande som tillämpas 1993, där den första annuiteten och låneräntan för aravalån för bostadsrättshus är något högre än i fråga om motsvarande hyresbostadsaravalån.

Hyresbostadsaravalån skall förutom kommuner också kunna beviljas övriga offentliga samfund. Dessutom skall samtliga hyresbostadsaravalån kunna beviljas försäkringsbolag samt av bostadsfonden särskilt utsedda samfund, som bedriver bostadsuthyrning på sociala grunder. Hyresbostadsaravalån skall också kunna beviljas sådana aktiebolag som är i de ovan nämnda samfundens faktiska ägo.

Aravalån för bostadsrättshus skall kunna beviljas alla andra samfund som erhåller hyresbostadsaravalån utom försäkringsbolag. Dessutom skall lån kunna beviljas ett samfund som bostadsfonden har utsett och som bedriver produktion och underhåll av bostäder på sociala grunder.

Proceduren vid beviljande av lån

Beslut om aravalångivning inom centralförvaltningen. I samband med reformen föreslås vissa ändringar bli genomförda i den årliga styrningen av aravalångivningen inom centralförvaltningen. Härvid har särskilt beaktats att lagstiftningen om en reform av bostadsförvaltningen träder i kraft och bostadsstyrelsen läggs ned den 1 december 1993.

I statsbudgeten skall fortfarande fastställas fullmakterna att bevilja lån av medel ur bostadsfonden, och statsrådet skall fastställa de regionala grunderna för fullmakterna att bevilja lån samt även övriga användningsgrunder.

Avsikten är att långivningsförfarandet skall ändras så, att låneobjekten utses av kommunen. Miljöministeriet fastställer beloppet av de enskilda kommunernas fullmakt att bevilja lån så, att fonden i praktiken har tillräcklig rörelsefrihet i fråga om anvisningen av medel till kommunerna.

Beviljandet av aravalån. En avsevärd lindring av proceduren vid beviljande av aravalån föreslås. Länsstyrelsernas utlåtande skall inte längre begäras om de aravalåneansökningar som inkommit till kommunerna.

Befogenheterna i fråga om beviljandet av aravalån föreslås likaså i allt högre grad bli

överförda på kommunerna. Bostadsfonden skall närmast bevilja endast de aravalån som gäller enskilda hus. Kommunerna skall bevilja alla personliga ägarbostadsaravalån och i allmänhet lånen för anskaffning av enskilda bostadslägenheter eller egnahemshus. Kommunerna skall också alltid bevilja ombyggnadslånen, om det är fråga om ett litet objekt som efter ombyggnaden omfattar endast två bostadslägenheter. Aravalagen skall även innehålla möjligheten att miljöministeriet på ansökan av kommunen kan överföra befogenheterna att bevilja samtliga aravalån på kommunen.

Sammanslagning av hyreshuslån samt ändring av lånevillkoren. Avsikten är att den sammanslagning av ombyggnadslånet och det återstående gamla aravalånet som verkställs i samband med lånen för ombyggnad av hyreshus skall begränsas så, att den endast verkställs i sådana fall där redan det ursprungliga aravalånet är ett lån som uppbärs i form av annuiteter. Detta innefattar lån enligt det 1990 och 1991 ibruktagna enhetslånesystemet och de tidigare med stöd av lagen om bostadsproduktion beviljade lånen vars lånevillkor på ansökan av låntagaren har ändrats i enlighet med det kapitaliserande lånesystemet. Begränsningen av tillämpningsområdet innebär att en sammanslagning av lån i praktiken ännu inte kommer att ske i någon större omfattning under de närmaste åren. Ändringen är motiverad av den anledningen att en sammanslagning av lån av gammal typ med nya enhetslån i praktiken är svår att genomföra, eftersom det förutsätter att lånevillkoren utreds även för de gamla primärlånen.

De lånevillkor som gäller de ovan nämnda gamla aravalånen, dvs. sådana som har beviljats före 1990, skall fortfarande på ansökan kunna ändras i enlighet med det kapitaliserande lånesystemet. I samband därmed beaktas även den primärlåneandel som an knyter till det gamla lånet. Också detta förfarande avses bli förenklat så, att primärlånens andel inte fogas till annuiteten, utan den beaktas endast när nivån på den första annuiteten bestäms. Också i samband med att lånevillkoren ändras skall aravalån enligt annuitetssystemet sammanställas till ett lån på ovan nämnda sätt, varvid kapitalutgifternas kontrollerbarhet förbättras.

Utbetalning av aravalån. Avsikten är att också utbetalningen av aravalån skall påskyndas i de fall då det är fråga om aravalån som beviljas av kommunen. Aravalåneraterna skall på basis av kommunens beställning kunna

utbetalas direkt till låntagaren och inte längre via kommunens konto.

Statsgaranti

Lagen om bostadsproduktion innehåller stadganden med stöd av vilka statsgaranti kan beviljas för ett penninginstitutslån eller med stöd av vilka ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än ett statligt bostadslån är förknippat med automatisk statsgaranti. I praktiken har inga garantier av förstnämnda slag beviljats med stöd av sistnämnda lag under de senaste åren.

Det föreslås att i aravalagen tas in ett stadgande med stöd av vilket även statsgarantier vid behov skall kunna tas i bruk i samband med beviljandet av aravalån. Däremot skall aravalagen inte längre innehålla något stadgande med stöd av vilket staten utan uttrycklig garanti svarar för återbetalningen av lån som godkänts med bättre förmånsrätt än nya aravalån. Statens ansvar enligt lagen om bostadsproduktion för redan beviljade lån förblir dock gällande.

Garantierna skall kunna användas t.ex. för säkerställande av de penninginstitutslån som behövs utöver aravalånen. Om förutsättningarna för beviljande av garantier stadgas närmare genom förordning.

Värdepapperisering av aravalån

I propositionen föreslås att värdepapperiseringen av aravalån skall möjliggöras. Det öppnar helt nya möjligheter för ordnande av bostadsfinansieringen och främjar den marknad för långfristiga masskuldebrev enligt utländsk förebild som länge har krävts i Finland för bostadslånens del.

Värdepapperiseringen av bankernas fordringar har utretts av en gemensam arbetsgrupp för staten och bankerna. Arbetsgruppen överlämnade sitt betänkande den 11 maj 1993. I det utreds förutsättningarna för värdepapperisering med avseende på lagstiftning, beskattning och tillsyn. Arbetsgruppen definierade värdepapperiseringen som ett arrangemang där ett finansinstitut (en bank) eller något annat företag säljer sina fordringar. Köparen finansierar köpet genom att emittera skuldebrev, vilkas säkerheter å sin sida utgörs av de köpta fordringarna och säkerheterna för dem. Från fi-

nansmarknadens synpunkt är det fråga om att ändra fordringar till värdepapper som är gångbara i handel på andrahandsmarknaden. De flesta av de synpunkter som arbetsgruppen framför gäller också värdepapperisering av aravalån.

Värdepapperiseringen av aravalån definieras genom ändring av lagen om statens bostadsfond. Det är inte fråga om direkt försäljning av fordringar utan om överföring av bostads- och aravalånefordringar på ett särskilt bolag som bildats för detta ändamål eller någon som det utser, på vilket samtidigt överförs rätten att använda säkerheten för bostads- eller aravalånet för indrivning av fordran. Mot överföringen får bostadsfonden en överenskommen avgift av det särskilda bolaget. Bolaget finansierar denna genom att emittera masskuldebrev som närmast riktas till utlandet.

Stadgandena om värdepapperisering ingår i aravalagen och lagen om statens bostadsfond. De har utformats så att utländska investerare köper de ovan nämnda masskuldebrevens vilkas säkerheter utgörs av bostads- och aravalån. Investeraren får marknadsränta på sitt masskuldebrev. Räntan betalas via det särskilda bolaget av aravalåntagaren i enlighet med aravalånevillkoren, samt skillnaden mellan denna ränta och marknadsräntan av statens bostadsfond i form av ett räntestöd.

Från investerarens synpunkt är riskhanteringen det väsentliga. Enligt utländsk förebild är det särskilda bolaget närmast en bokföringsenhet. Risker i fråga om de masskuldebrev som det emitterar är av två slag: en sekundär risk, som är minst ca 90 % av den post som värdepapperiseras, och en primär risk som är högst ca 10 % av posten. Den sekundära risken bärs enbart av investeraren, varför lånen till dessa delar inte längre alls hänförs till statens ansvar. Den primära risken bärs däremot av bostadsfonden. I den ingår också eventuell tilläggssäkerhet som behövs för att säkerställa det särskilda bolagets likviditet.

Genom detta arrangemang kan man mot gamla bostads- och aravalån som duger åt investerare skaffa medel till bostadsfonden så att finansieringen av aravalångivningen kan fortsätta. Fullmakt för värdepapperiseringen och för tagande av den ovan nämnda primära risken beviljas i samband med budgeten av riksdagen, på samma sätt som den beviljar fullmakt för bostadsfondens upplåning. Bostadsfonden kan inom dessa gränser och enligt vad statsrådet bestämmer värdepapperisera bo-

stads- och aravalån. Finansministeriet och statskontoret sköter de praktiska åtgärderna liksom vid upplåningen.

Överföring av skulder är enligt finsk rätt tillåten utan gäldenärens samtycke, om meddelande ges om överföringen. Gäldenärens ställning ändras inte vid byte av fordringsägare. Detta skall gälla även vid värdepapperisering av aravalån. Aravalåntagarens skyldigheter och rättigheter kvarstår oförändrade. Också förtida återbetalning av lån är fortfarande möjlig. Bl.a. för detta ändamål har bostadsfonden rätt att byta ut fordringar som överförs på det särskilda bolaget mot andra motsvarande fordringar.

En särskild fråga är värdepapperiseringen av aravalån som beviljats av kommunen, eftersom skuldförhållandet i fråga om dessa är dubbelt: dels mellan kommunen och aravalåntagaren och dels mellan staten och kommunen.

I förslaget till aravalag föreslås det att bostadsfonden skall kunna värdepapperisera också aravalån som beviljats av kommunen, men endast med kommunens samtycke. I samband med att kommunen ger sitt samtycke är det nödvändigt att staten och kommunen gör upp ett avtal om överföring av fordringar och säkerheter. Samtidigt skall de komma överens om behövliga förfaranden, regleringar av säkerheter och också om eventuella tjänster av och serviceavgifter till kommunen. Med tanke på utländska investerare är det dock nödvändigt att i lagen ta in tydliga stadganden för den händelse att betalningsstörningar uppkommer, trots att sådana stadganden inte känns nödvändiga i finländska förhållanden.

I statens nuvarande ekonomiska läge och det läge som kan väntas inom den närmaste framtiden ger värdepapperiseringen av aravalån en möjlighet att fortsätta aravalångivningen i bred skala utan att staten tvingas ta upp mera lån på grund härav.

I USA har man stor erfarenhet av värdepapperisering av bostadskrediter, men värdepapperiseringen har fått fotfäste också i många västeuropeiska länder.

Övriga befogenhetsfrågor

Avsikten är att inte endast beviljandet av aravalån skall bli smidigare, utan också att den allmänna styrningen i samband med beviljandet av aravalån och övervakningen av användningen och överlåtelsen av bostäder ur arava-

bostadsbeståndet skall bli mindre tungrodd. Den allmänna bostadspolitiska styrningen, normstyrningen och den informationsstyrning som behövs överförs från bostadsstyrelsen på miljöministeriet. Reformen av aravalagstiftningen skall genomföras så, att styrningen minskar och normstyrningen till stor del blir informationsstyrning.

Bostadsstyrelsens särskilda planeringsanvisningar gällande aravabostäder slopas, och alla föreskrifter som gäller bostadsbyggande samlas i Finlands byggbestämmelsesamling. Informationsstyrning skall också ske med hjälp av det bygginformationskartotek (RT-kortisto) som upprätthålls av Bygginformationsstiftelsen.

Samtliga uppgifter som gäller låneutbetalning och skötseln av aravalånen efter att aravalånen har beviljats skall skötas av statskontoret. Statskontoret skall även fatta beslut om ansvarsfördelningen mellan staten och kommunen i händelse av insolvens hos mottagaren av ett lån som kommunen beviljat samt övervaka statens intresse vid eventuella exekutiva auktioner av hus och bostäder för vilka har beviljats aravalån.

Stadganden om ändringssökande

Det system med ändringssökande som gäller aravalån föreslås bli ändrat. I det första skedet kan rättelse sökas i beslut som fattats av bostadsfonden, statskontoret, kommunen eller av en tjänsteinnehavare vid kommunen.

Över beslut som kommunen fattat på grund av rättelseyrkande skall besvär vidare kunna anföras hos länsrätten. Ändring i ett sådant beslut av bostadsfonden eller statskontoret som fattas på basis av aravalagen eller stadganden som utfärdats med stöd av den skall inte kunna sökas genom besvär. I beslut som kommunen fattat om valet av låneobjekt skall rättelse inte få sökas särskilt, och ändring skall inte få sökas genom besvär. I annat fall skulle uppförandet av aravaobjekt kunna fördröjas oskäligt mycket.

2.3. Begränsningar i fråga om användningen och överlåtelsen av aravabostäder

Problem i fråga om ägarbostäder

Det nuvarande systemet är uppdelat på flera separata lagstiftningsskeden, och särskilda la-

gar har stiftats för de olika stödformerna. Systemet är således som helhet betraktat mycket komplicerat och i synnerhet för den kommun som fungerar som övervakande myndighet svårtolkat. Detta har ökat risken för fel bl.a. vid överlåtelse där en felaktig överlåtelse är ogiltig. Övervakningssätten har varit bristfälliga, fastän systemet redan nu är komplicerat.

Å andra sidan är en förtida befrielse från begränsningarna nästan alltid möjlig, om det ur ägarens synpunkt sett är ekonomiskt lönsamt. I största delen av landet är marknadsläget ständigt sådant att begränsningarna inte har någon betydelse. På de platser där begränsningarna under gynnsamma marknadsförhållanden skulle sänka priserna, har man sluppit begränsningarna genom att återbetala lånet, och i fråga om nyare bostäder genom att dessutom betala räntenytan.

Problem i fråga om hyresbostäder

Fastän begränsningarna i huvudsak har samordnats vad lagarna om bostadsproduktion beträffar, är stadgandena trots det komplicerade på grund av att lagstiftningsarbetet har skett i flera skeden. Begränsningarna uppvisar skillnader beroende på om det är fråga om ett bostadslån eller ett grundförbättringslån. Dessutom saknas klara samordningsstadganden till den del det är fråga om objekt för vilket har beviljats lån både enligt lagen om bostadsproduktion och lagen om grundförbättring av bostäder.

Praktiska svårigheter har också förorsakats av att tillstånd för ändring av användningsändamålet inte kan beviljas i fråga om hus för vilka grundförbättringslån beviljats. Likaså har avsaknaden av ett entydigt stadgande om exekutiv auktion försvårat tolkningen.

I vissa kommuner har det upplevts tungrott att hyresgästerna alltid skall godkännas av kommunen. Ansökningar som gäller ändring av användningsändamålet har delvis behandlats av bostadsstyrelsen. Detta förfarande bör förenklas. Hyresbestämningssystemet har ansetts svårtolkat.

Lagstiftningen innehåller även ett antal problem som närmast är av teknisk natur. Begränsningarnas begynnelsepunkt är bunden till görandet av anteckning som gäller begränsningen, men ståndpunkt har inte fattats till

frågan om hur anteckningar som gjorts vid olika tidpunkter inverkar på begränsningstiden i fråga om objekt av bolagsform. Beräkningen av den ersättning som eventuellt påförs för oriktig användning är tämligen komplicerad, och detta beräkningssystem behövs i allmänhet inte i övrigt när priserna för hyreshus bestäms. För affärslokaler gäller numera samma överlåtelsebegränsningar som för bostäder, vilket på fältet har upplevts som ett problem. Planerna förutsätter ofta byggande av affärslokaler, men att finna användare till lokaliteterna är svårt, vilket leder till merkostnader för de boende. Den andel som överstiger det godkända överlåtelsepriset uppdelas i en del som skall redovisas till staten och en del som är helt ogiltig. Systemet är onödigt komplicerat. Överlåtelseprissystemet kan kringgå i vissa fall. Det maximiprissystem som är i bruk inom ombyggnadssektorn är komplicerat.

Föreslagna ändringar i fråga om ägarbostäder

Eftersom de begränsningar som gäller det gamla lånebeståndet i praktiken har förlorat sin betydelse helt och hållet och eftersom det i fråga om de objekt som omfattas av de nuvarande begränsningarna nästan alltid är möjligt att kringgå begränsningarna genom förtida befrielse, om ekonomiska eller andra förutsättningar för detta föreligger, föreslås det att alla egentliga begränsningar i fråga om ägarbostäder slopas.

För att ett lån skall kunna överföras, skall den nya ägaren fortfarande uppfylla de villkor som ställs för överföring. I synnerhet vid överlåtelse av en bostad för vilken beviljats enhetslån kan ett stort, överförbart lån betraktas som en försäljningstrumf. Därför uppmunttrar systemet även utan andra begränsningar till att överlåta en bostad till en sådan person som lånet kan överföras på. Beviljandet av nytt lån är också förknippat med villkoret att bostaden är avsedd att användas av ägaren själv. Om någon, trots den behovsprövning som hänförs sig till beviljandet av lån, lyckas få lån för en bostad som används i placeringssyfte, skall det fortfarande vara möjligt att säga upp lånet.

Föreslagna ändringar i fråga om hyresbostäder

Det system som används vid valet av boende skall ändras genom att kommunerna ges full-

makter att självständigt besluta om förfarings-sätten när övervakningen av valet av boende ordnas. Således är det möjligt att bibehålla det nuvarande förfarandet med godkännande som i allmänhet ges på förhand, eller helt och hållet övergå t.ex. till övervakning i efterskott genom stickprov. Kommunerna skall också få besluta självständigt om ändringar i användningsändamålet. Det kan dock bestämmas att låneandelen skall återbetalas, om den nya användningen inte förbättrar de boendes boendeförhållanden. Vad gäller fastställelsen av hyror skall självkostnadsprincipen skrivas in i lagen, vilket bl.a. minskar det nuvarande behovet av anvisningar.

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som nu ingår dels i lagen om bostadsproduktion och dels i lagen om grundförbättring av bostäder kommer genom reformen att samlas i en och samma lag. Dessutom skall stadganden om användning och överlåtelse av objekt för vilka lån beviljas enligt den nya aravalagen tas in i denna lag. Samordningen av olika stadganden blir inget problem längre. Samtidigt samordnas stadgandena i fråga om skillnader som i praktiken är problematiska. Användningsändamålet för ett ombyggnadsobjekt skall således kunna ändras och samtidigt skall det finnas ett tydligt stadgande om t.ex. försäljning i exekutiv väg.

Begränsningarnas begynnelsepunkt skall bindas till den första anteckning som görs med anledning av att lån har beviljats. Påföljden av oriktig användning skall bestämmas genom en justering av lägenhetens anskaffningsvärde eller lägenhetsytornas andel beräknad i proportion till husets anskaffningsvärde enligt ändringarna i byggnadskostnadsindexet. Stadgandena skall förtydligas så, att affärslokaler med aktier som direkt medför rätt att besitta dem står utanför begränsningarna. Den andel som överstiger det godkända överlåtelsepriset skall alltid redovisas till statskontoret. Stadgandena om ogiltigt överlåtelsepris slopas. Möjligheterna att kringgå överlåtelseprissystemet elimineras. Maximiprissystemet förenklas bl.a. genom att avskrivningssystemet slopas. Dessutom skall rivning beivras i fråga om alla de objekt som omfattas av begränsningarna.

Begränsningarna upphör helt vad gäller sådana hyreshusobjekt med lån enligt lagarna om bostadsproduktion på vilka de föreslagna samordnade begränsningarna inte skall tillämpas. Sådana objekt är bostadsandelslagshus samt hus för vilka har beviljats lån för grundrepa-

ration före 1980 och dessutom hus, för vilka har beviljats lån av konjunkturskattemedel. Vad gäller dessa objekt har begränsningarna också hittills upphört då lånet har återbetalats, och begränsningarna har också under lånetiden varit små eller saknats helt. Dessa hus har liten betydelse med avseende på begränsningarna, eftersom också deras antal är litet. Bostadsandelslagshusen har nästan helt och hållet ombildats till bostadsaktiebolag. De övriga objekten har från första början varit endast något tiotal, och av dessa har en del redan återbetalat lånet.

Utöver regleringen av användningen och överlåtelsen av aravahyresbostäder skall lagen innehålla stadganden om de villkor enligt vilka en hyresgäst kan inlösa den bostad han besitter med stöd av hyresrätten. Genom lagen upphävs till denna del den nuvarande lagen om inlösen av hyresbostäder. För inlösen skall en privatperson med stöd av aravalagen kunna beviljas lån för anskaffning av bostadsaktier.

Ett inlösningsobjekt skall kunna vara en bostadsaktiebolagslägenhet för vilken lån har beviljats enligt lagarna om bostadsproduktion eller enligt den föreslagna aravalagen. Ett objekt skall också kunna utgöras av ett hyreshus som har ombildats till ett bostadsaktiebolag. Däremot är bostadsandelslagshusen så få att det inte längre är ändamålsenligt att reglera ombildandet av sådana hus till bostadsaktiebolag.

I samband med reformen av aravalagstiftningen föreslås ingen ändring i begränsningarna av användningen och överlåtelsen av bostadsrättsbostäder, utan dessa begränsningar förblir permanent gällande med stöd av lagen om bostadsrättsbostäder.

2.4. Programmet för utvecklande av bostadsförhållandena

Avsikten är att lagen om utvecklande av bostadsförhållandena skall ändras så, att både kommunernas bostadsprogram och det riksomfattande programmet för utvecklande av bostadsförhållandena uppgörs endast vid behov och inte längre som en åtgärd som krävs regelbundet.

Behovet av att uppgöra ett kommunalt bostadsprogram är väsentligen beroende av kommunens storlek. I de stora stadskommunerna blir det fortfarande ofta motiverat att uppgöra ett bostadsprogram, medan de allra

minsta kommunerna i allmänhet inte har behov av ett särskilt bostadsprogram. Kommunernas bostadsprogram har dock fortfarande betydelse när behovet av kommunvisa fullmakter att bevilja lån bedöms.

Programmet för utvecklande av bostadsförhållandena avses för sin del bli ändrat till ett klart snävare och mer komprimerat program. Statsrådet skall vid behov vid föredragning från miljöministeriet fastställa programmet t.ex. för hela sin verksamhetsperiod.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

Inverkan på boendekostnaderna

De föreslagna lagarna inverkar i regel inte på boendekostnaderna i fråga om befintliga aravaobjekt. Beträffande ägarbostadsaravalån erbjuder dock möjligheten till sänkt annuitetsnivå och utvidgningen av tillämpningsområdet för en tillfällig minskning av annuiteten i enskilda fall större möjligheter än för närvarande till en sänkning av kapitalutgifterna. Dessa möjligheter står också till buds redan i fråga om de ägarbostadsaravalån av ny typ som har beviljats 1991—1993.

Aravalagen och den förordning som skall ges med stöd av den skall i regel inte heller medföra några ändringar i de lånevillkor som gäller nya lån. Till den del det i aravalagen föreslås en möjlighet till beviljande av aravalån av ny typ t.ex. för anskaffning av bostäder ur det befintliga bostadsbeståndet, kan en närmare bedömning i detta skede inte göras av hur kapitalutgifterna för dessa lån förhåller sig till de nuvarande låneformerna. Ibrukttagandet av nya lånetyper beror på de årliga besluten i statsbudgeten.

Om lånen för byggnadstiden tas i bruk på nytt, kommer en höjning av deras låneandel att klart minska de finansieringskostnader som åsamkas bostadsköparna, i synnerhet beloppet av dröjsmålsräntorna.

Statsekonomiska verkningar

Aravalagen har inga direkta statsekonomiska verkningar i fråga om de nya aravalånen, eftersom mera detaljerade beslut om lånevillkor

och de aravalåneslag som beviljas fattas i statsbudgeten. Till den del de nya aravalåneslag som föreslås i aravalagen tas i bruk, kan verkningarna på statsekonomi utredas närmare i samband därmed.

Aravalagen har inte heller några betydande verkningar på de villkor som gäller gamla aravalån. En utvidgning av betalningsarrangemangen i fråga om aravalån enligt enhetslånesystemet kommer i någon mån att minska statens intäkter, men verkningarna kan bedömas bli små. Likaså kommer det förslag som gäller ansvarsfördelningen mellan staten och kommunerna att något öka beloppet av de kreditförluster som eventuellt åsamkas staten.

3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Syftet med den föreslagna aravalagstiftningen har varit att myndigheternas befogenhetsförhållanden skall bestämmas enligt de lösningar och mål som har omfattats i den reform av bostadsförvaltningen som träder i kraft den 1 december 1993. I enlighet härmed har t.ex. de uppgifter gällande aravalån som har ankommit på bostadsstyrelsen överförs på statens bostadsfond, miljöministeriet och statskontoret. Det kan bedömas att myndigheterna i fråga klarar sina nya uppgifter med hjälp av den personal som finns eller som överförs till dessa myndigheter före utgången av 1993 i samband med bostadsförvaltningsreformen.

I det nya aravalånesystemet ökar kommunernas uppgifter såtillvida att kommunerna själva skall utse låneobjekten, och en större del av aravalånen än för närvarande överförs på kommunerna för att beviljas av dessa. Å andra sidan är avsikten att förenkla låneförfarandet och minska den allmänna styrningen.

Kommunernas uppgifter kommer att minska betydligt genom att de begränsningar som gäller aravaägarbostäder slopas och de återstående begränsningarna samordnas. Övervakningen av användningen och överlåtelsen av hyresbostäder kommer att bli mera beroende av kommunernas egna beslut. De kommunala bostadsmyndigheternas arbete minskar genom att begränsningarna delvis slopas och genom att stadgandena allmänt förenklas. Ändringen inverkar inte väsentligt på personalstyrkan hos de statliga myndigheterna, även om ändringen

tidsmässigt sammanfaller med bostadsförvaltningsreformen, som i sig minskar antalet anställda. När bostadsstyrelsen läggs ned överförs uppgifter på miljöministeriet, statens bostadsfond och statskontoret. Ändringen förenklar i någon mån den rådgivning som gäller begränsningarna, men eftersom begränsningarna huvudsakligen består, behövs det fortfarande rådgivning också från statligt håll för att en snabb lösning på ett problem som uppstår i en enskild kommun skall kunna hittas.

Om kommunernas bostadsprogram skall ändras så att de uppgörs enligt prövning, så kommer arbetet att minska i synnerhet i små kommuner. Totalbedömningen är att förslaget inte kommer att förorsaka behov av nyanställningar i kommunerna, men prioriteringen av bostadsmyndigheternas uppgifter kan ändras i vissa fall.

Det nya system för ändringsökande som ingår i aravalagen styr till länsstyrelserna sådana besvärärenden som gäller beslut som kommunerna har fattat. Antalet besvär av detta slag har dock alltid uppgått till endast ca 20—30 per år, så förslaget har inte till denna del någon väsentlig inverkan på länsstyrelsernas arbete.

4. Beredningen av propositionen

4.1. Beredningsskeden

Riksdagen har flera gånger i sina svar på regeringens propositioner fäst uppmärksamhet vid att lagen om bostadsproduktion har blivit oskäligt svårtolkad. Senast, i sitt svar av den 7 december 1990 på regeringens proposition med förslag till förnyande av systemen med bostadslån (RP 263/1990 rd), förutsatte riksdagen att regeringen vidtar åtgärder så att lagen om bostadsproduktion skrivs om t.ex. så, att de stadganden i lagen som gäller olika besittningsformer placeras i sina egna kapitel eller i separata lagar.

Miljöministeriet tillsatte den 4 januari 1991 en arbetsgrupp för bostadslagstiftningen med uppgift att, i enlighet med de ändringar som gjorts i aravsystemet, i tekniskt hänseende samordna samt förenkla den gällande lagen om bostadsproduktion och de författningar som anknyter till den. Arbetsgruppen kan också

föreslå administrativa, procedurmässiga och andra motsvarande reformer som den bedömer som behövliga. Enligt arbetsgruppens uppdrag skulle dess förslag utformas som en regeringsproposition och det skulle gälla både gamla och nya bostäder. Dessutom skulle arbetsgruppen undersöka möjligheterna att sammanslå programmet för utvecklande av bostadsförhållandena med ekonomi- och verksamhetsplanen för bostadsväsendet och på basis av detta framlägga de förslag den har ansett behövliga.

Arbetsgruppen har senare i sitt arbete tvingats beakta flera propositioner som inverkar på reformen av lagen om bostadsproduktion och de därmed förknippade lagarna. I synnerhet bostadsförvaltningsreformen, som träder i kraft den 1 december 1993, har i flera avseenden en betydande inverkan på beviljandet av aravalån samt på de talrika befogenhetsfrågorna i samband med aravalagstiftningen. Likaså har det av statsrådet den 31 mars 1993 godkända ställningstagandet om att statens långivning skall upphöra i den mån denna sker med lån som staten upptagit haft sin inverkan på de förslag som arbetsgruppen utarbetat.

Statsrådets finansutskott förutsatte den 2 september 1992, då det behandlade förslaget till program för utvecklande av bostadsförhållandena 1993—1997, att utgångspunkten i samband med reformen av lagstiftningen om bostadsväsendet blir att utvecklingsriktlinjer av ifrågavarande slag i framtiden behandlas i verksamhets- och ekonomiplaneringen, som en del av motsvarande finansieringsfrågor, och att förfarandet med ett särskilt program för utvecklande av bostadsförhållandena slopas.

4.2. Remissutlåtanden

Arbetsgruppen för bostadslagstiftning ordnade på basis av ett utkast till betänkande ett offentligt möte den 8 februari 1993. I anslutning därtill begärdes utlåtanden av de viktigaste myndigheterna inom bostadsväsendet, av de samfund som producerar, upprätthåller och äger aravabostäder, av boendeorganisationer och av kommunernas centralorganisationer. Remissinstanserna förhöll sig enhälligt positiva till en förenkling av den nuvarande aravalagstiftningen och till de förslagstekniska lösningarna i fråga om de lagförslag som ingick i utkastet. Också till huvuddragen i förslagets

innehåll, såsom huvudprinciperna vid beviljande av aravalån, aravalåneslagen, lånevillkoren och förslagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravabostäder förhöll sig remissinstanserna i huvudsak positivt.

I många utlåtanden framfördes anmärkningar mot detaljer i lagförslagen. Vissa mer omfattande sakfrågor väckte delvis divergerande åsikter. Olika åsikter framfördes t.ex. om tillämpningsområdet för konkurrensförfarandet i samband med aravabyggnad. Kommunernas företrädare förhöll sig något olika till slopandet av användnings- och överlåtelsebegränsningarna i fråga om ägarbostäder. Utöver det som nämns ovan föreslogs i vissa utlåtanden att det kapitaliserande aravalånesystemet ändras eller att lånevillkoren lindras i syfte att sänka boendekostnaderna.

Regeringens proposition grundar sig på de förslag som framlagts av arbetsgruppen för bostadslagstiftning. Vissa detaljer i lagförslagen ändrades på grund av utlåtandena, men det huvudsakliga innehållet i förslagen ändrades inte. Nivån på lånevillkoren bestäms inte i detalj i lagförslagen, så till denna del har utlåtandena inte kunnat beaktas. Ett särskilt sammandrag om utlåtandena har beretts vid miljöministeriet.

5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Till riksdagen avlåtts samtidigt en särskild proposition med förslag till räntestödslagstiftning som utvecklas jämsides med aravalångivningen (RP /1993 rd). I nämnda proposition föreslås bli stadgat om penninginstitutslån, i fråga om vilka staten till låntagaren betalar räntestöd och vilkas lånevillkor i övrigt skall vara sådana att lån skall kunna beviljas i stället för aravalån som en del av den sociala bostadsfinansieringen. Denna proposition har utarbetats så, att den i sig kan behandlas och de föreslagna lagarna träda i kraft oberoende av den andra propositionen. Med tanke på målen för den sociala bostadsfinansieringen är det dock att rekommendera att propositionerna kunde behandlas samtidigt. Härvid bör det beaktas att i viss mån samma stadganden har föreslagits bli ändrade i de båda propositionerna.

Aravalagen förutsätter att stadgandet i 58 § inkomstskattelagen om att räntorna på enskildas ägarbostadsaravalån inte är avdragsgilla ändras. Eftersom det sistnämnda stadgandet likväl är ett centralt beskattningsstadgande, skall en särskild proposition avlåtas i frågan.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslagen

1.1. Aravalag

1 kap. Allmänna stadganden

1 §. *Tillämpningsområde.* I den allmänna motiveringen har tillämpningsområdet för aravalagen behandlats i huvudsak. Det begränsar sig i enlighet med lagens namn till de statliga bostadslånen. Om övriga former för boendestöd stadgas särskilt i annan lagstiftning.

Eftersom tillämpningsområdet är snävt, har inget uttryckligt stadgande om syftet med lagen tagits in i lagförslaget. Klart är dock att avsikten med aravalagen är att bostadsförhållandena skall utvecklas. I 3 § lagen om utvecklande av bostadsförhållandena uppräknas olika sätt att utveckla bostadsförhållandena genom

olika stödformer, bl.a. med lån som beviljas av medel ur statens bostadsfond. Detta är det fråga om i aravalagen.

Aravalagens tillämpningsområde skall alltså endast gälla beviljandet av lån. Bl.a. blir de räntestöd som omfattas av lagen om bostadsproduktion beroende av annan reglering. Också om den förvaltning som sköter beviljandet av lån, dvs. närmast bostadsmyndigheterna, stadgas särskilt. I 4 § skall dock ingå ett allmänt stadgande om aravalånemyndigheterna, och flera andra paragrafer skall innehålla detaljerade stadganden om fördelningen av uppgifter och befogenheter mellan olika myndigheter.

Statens bostadslån föreslås enligt det allmänna språkbruket bli definierat som *aravalån*. I aravalagen skall begreppet aravalån för enkelhetens skull, beroende på sammanhanget och

då detta är nödvändigt, användas också i fråga om statliga bostadslån som beviljats enligt de tidigare lagarna om bostadsproduktion. Aravalånen skall beviljas av medel ur statens bostadsfond. Eventuella, från annat håll beviljade statliga lån för boendeändamål vore således inga aravalån. Sådana andra lån är närmast de bostadslån som beviljas av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond.

I 2 mom. skall för tydlighetens skull stadgas att lån inte med stöd av denna lag beviljas för sådana bostäder för vilka lån eller räntestöd av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond kan beviljas med stöd av landsbygdsnäringslagen (1295/90) eller någon annan lag. Sådana andra lagar i vilka stadgas om beviljande av statliga bostadslån av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond är renhushållningslagen (161/90), naturnäringslagen (610/84) och koltlagen (611/84).

Enligt 2 mom. skall ett bostadslån som beviljas av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond vara primärt i förhållande till ett aravalån i det avseendet att aravalån inte kommer i fråga, om ett bostadslån kan beviljas av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond. I praktiken har syftet redan länge varit att i fråga om villkor och förutsättningar samordna beviljandet av bostadslån enligt lagen om bostadsproduktion och landsbygdsnäringslagen till den del detta har varit möjligt.

I 1 § 1 mom., som gäller lagens tillämpningsområde, skall även nämnas de besittningsformer för vilka aravalån kan beviljas, dvs. ägar-, hyres- och bostadsrättsbostäder. Av momentet skall dessutom framgå aravalåneslagen, dvs. lån för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad. Detaljerade stadganden om lånetyper och låneslag följer senare i olika paragrafer.

2 §. *De olika typerna av aravalån.* Aravalånetyperna definieras närmare i 2 §. Dessa är lån för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad. Med *nybyggnad* avses uppförande av en eller flera bostadsbyggnader. Genom förordning stadgas om hur stor andel lägenhetsyta som krävs för att en byggnad skall räknas som bostadsbyggnad. Begreppet nybyggnad begränsas också av begreppet ombyggnad nedan.

Som nybyggnad skall inte endast räknas uppförande av ett helt nytt hus, utan också utvidgning av en befintlig bostadsbyggnad, om detta inte omfattas av begreppet ombyggnad.

Till skillnad från lagen om bostadsproduktion har utvidgning inte avskiljts till en egen

byggnadsåtgärd i aravalagen, utan utvidgning är antingen nybyggnad eller ombyggnad.

Med *anskaffning* skall avses anskaffning ur det befintliga bostadsbeståndet av en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaliteter som skall användas för boende. Anskaffning skall även omfatta anskaffning av en hel bostadsbyggnad, om samtliga bostadslägenheter i bostadsbyggnaden anskaffas på en gång. Stadgandet har avsiktligt formulerats så, att också andra byggnader än bostadsbyggnader, t.ex. en tom industribyggnad, kan anskaffas för att byggas om till bostäder.

Skillnaden mellan nybyggnad och anskaffning har betydelse för användningen av olika låneslag. Genom förordning stadgas om den tidpunkt fram till vilken anskaffningen av en nyligen färdigställd byggnad eller bostadslägenhet skall räknas som nybyggnad.

Både nybyggnaden och anskaffningen av en bostad kan också omfatta tomtanskaffning. Detta stadgande är inte ovillkorligt, utan det är beroende av de lånevillkor som gäller. Dessa fastställs i sin tur på grundval av användningsändamålen för bostadsanslagen i statsbudgeten samt på basis av den av statsrådet godkända dispositionsplanen för aravalån.

I den finska texten kvarstår begreppet *perusparantaminen* i lagen, även om också andra begrepp, som t.ex. *peruskorjaus* eller *korjausrakentaminen*, diskuterades. I den svenska texten byts däremot begreppet *grundförbättring* ut mot *ombyggnad*. I det allmänna finska språket torde bl.a. underhåll (*huolto*) och ombyggnad (*perusparantaminen*) ha betraktats som underbegrepp till reparationsbyggande (*korjausrakentaminen*). Med ombyggnad avses då reparationsbyggande, varmed en fastighet ändras så att den tjänar sitt syfte bättre än tidigare.

Staten avser inte att via lagen stöda normal skötsel och normalt underhåll av fastigheter. Därför föreslås det att i lagen uttryckligen skall konstateras att ombyggnad inte omfattar årsreparationer. En lagändring med detta innehåll gjordes redan 1992 i lagen om grundförbättring av bostäder, varvid motsvarande begränsning har kommit till tillämpning också i fråga om lån som beviljas med stöd av lagen om bostadsproduktion.

Med *ombyggnad* skall för det första avses att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller bostadsbyggnad eller deras gårdsområde eller övriga omedelbara

omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån hos en ny bostad eller återförs till den ursprungliga nivån. Med årsreparation avses regelbundet återkommande reparationer på grund av slitage på byggnaderna eller användningen av bostäderna. Om en nivå som motsvarar nivån på en ny bostad eller den ursprungliga nivån uppnås, är det fråga om reparationer av engångskaraktär som inverkar på boendenivån, dvs. förbättrar denna. I gränsfall får den myndighet som beviljar lånet tolka, vad som är grundlig förbättring och vad som är årsreparationer.

Med ombyggnad skall för det andra avses ändring eller utvidgning av befintliga lokaler i huvudsak till bostäder eller med bostäder sammanhängande lokaliteter. Genom dessa åtgärder kan bostadsytan och ytan i vidhängande lokaliteter ökas. Det är fråga om tillbyggnad och befintliga lokaliteter skall finnas som grund när tillbyggnad sker. Den lånebeviljande myndigheten får bedöma när ändringen eller utvidgningen av lokaliteterna blir nybyggnad. Kravet på byggnadslov har ingen väsentlig betydelse i detta sammanhang. Om en bostadsbyggnads exteriör inte behöver ändras, skall en ökning av antalet bostäder i allmänhet betraktas som ombyggnad. Men som ombyggnad kan också godkännas en utvidgning av exteriören på en byggnad t.ex. med en extra våning, om det inte är fråga om väsentlig tillbyggnad i förhållande till de befintliga lokaliteterna. Syftet med lagförslaget har trots den ändrade ordalydelsen inte i någon betydande utsträckning varit att ändra omfattningen av begreppet ombyggnad (tidigare grundförbättring) jämfört med nuvarande praxis.

3 §. *Fullmakt att bevilja aravalån och finansiering av lånen.* Aravalån skall kunna beviljas inom ramen för den bevillingsfullmakt som fastställts i statsbudgeten. Av stadgandet framgår att någon subjektiv rätt till aravalån inte existerar. Även om den sökande uppfyller alla de krav som ställs för att aravalån skall kunna beviljas, blir frågan beroende av om statsbudgeten innehåller tillräckliga medel.

Beträffande det förfarande som gäller beviljande, finansiering och utbetalning av aravalån skall endast huvudprinciperna tas in i 3 §. Myndigheternas åtgärder kan i övrigt ordnas möjligast smidigt också under föränderliga förhållanden.

Statsbudgeten uppgörs i huvudsak på samma

sätt som för närvarande vad bostadsväsendet beträffar. I statsbudgeten skall bindande fastställas fullmakterna att bevilja aravalån, bostadsfondens låneupptagningsfullmakt, möjligheten till värdepapperisering av aravalån samt överföringen till bostadsfonden i form av ett räntestöd så att aravalåneräntorna kan hållas lägre än marknadsräntorna. Däremot skall betydelsen av bedömningen av begynnande produktion och likaså av specificeringen av olika låneformer vara beroende av i vilken omfattning olika aravalån beviljas.

Enligt 1 mom. skall statsrådet fastställa de regionala och övriga grunderna för användning av fullmakten att bevilja lån. Som andra grunder för användning kommer närmast i fråga sådana grunder som kräver en sakligt begränsad aravalångivning. Statsrådet skall således särskilt kunna bevilja fullmakt t.ex. för bostäder till bostadslösa, flyktingar eller studerande eller besluta om att fullmakten skall gälla bostadsrättsbostäder och anskaffningslån. Till denna del kan studentbostadsdelegationens sakkunskap fortfarande utnyttjas.

Bostadsfonden skall samla in uppgifter om bostadsmarknaden i kommunerna, befolknings- och arbetsplatsutvecklingen, bostadsbeståndet och dess skick samt kommunernas planer för utvecklande av bostadsförhållandena. Av särskilda skäl skall också länsstyrelsens ställningstagande kunna inhämtas om bostadsituationen i kommunerna inom lånet. På basis av detta material skall bostadsfonden bereda ett förslag till kommunernas andelar av fullmakten att bevilja lån. Till fullmakten skall dessutom fogas det stöd som statsrådet särskilt riktar t.ex. till studentbostäder.

Miljöministeriet skall kunna godkänna de kommunvisa behövliga fullmakterna i markbeplopp. Härigenom erhålls exakt vetskap om hur fullmakterna binder statens medel och å andra sidan blir det lättare för kommunerna att handla. Det skall i vart och ett fall bero på storleken av fullmakten att bevilja aravalån hurudant beslut om godkännande av miljöministeriet som behövs utöver de regionala och övriga användningsgrunder som statsrådet fastställt. Vid beslutsfattandet skall dessutom beaktas fördelningen av räntestödslånen till olika kommuner, eftersom aravalångivningen och räntestödet i detta sammanhang bör granskas som delar av hela den sociala bostadsproduktionen.

Avsikten är att miljöministeriet endast en

gång per år skall fatta beslut om kommunernas fullmakter att bevilja lån. Samtidigt skall ministeriet befullmäktiga bostadsfonden att göra de preciseringar som behövs under årets lopp samt meddela allmänna anvisningar om detta och om användningen av den icke fördelade fullmakt som förblir hos bostadsfonden. En orsak till preciseringarna kan framför allt vara att projekt inte har genomförts, varvid fullmakten, om kommunen inte har ett utbytbart objekt, kan anvisas en annan kommun.

När fullmakterna fördelas till kommunerna skall kommunerna också kunna behandlas som grupper, varvid t.ex. flera små kommuner kan anvisas en gemensam fullmakt att bevilja lån. Kommunerna överenskommer sinsemellan hur fullmakten skall användas.

Kommunen skall utse de objekt för vilka lån beviljas och för vilka fullmakten att bevilja lån kan användas när de allmänna villkoren för beviljande av aravalån är uppfyllda. Härigenom får kommunen avsevärt större prövningsrätt än för närvarande, eftersom fullmakten att bevilja lån inte har uppdelats särskilt i nybyggnad och ombyggnad eller särskilt i uppförande av hyres- eller ägarbostäder. Kommunerna skall också beräkna hur stor fullmakt som vart och ett år behövs för beviljande av personliga lån. För sådana lån skall kommunen, om den så önskar, kunna anmoda flera bostadsaktiebolag att hos bostadsfonden ansöka om att bli godkända som aravalånedugliga. Ett sådant godkännande skall dock inte binda kommunen att bevilja personliga lån för de bostäder som anskaffas ur objektet. Om ett objekt godkänns för aravalån är det en garanti för förhållandet mellan pris och kvalitet också för andra bostadsköpare än sådana som ansöker om aravalån, t.ex. bostadssparare inom systemet med bostadssparpremie.

Om kommunen får sin fullmakt i markbelopp, så kan den senare under årets lopp vid behov ändra sitt beslut, om tvingande skäl därtill uppstår t.ex. när ett projekt inställs. När kommunen överväger användningen av olika låneformer och låneslag skall den hela tiden, för att hållas inom ramen för fullmakten att bevilja lån, övervaka deras olika kostnadsverkningar.

När kommunen utser de objekt för vilka lån skall beviljas, skall den på förhand bedöma om objekten uppfyller de allmänna villkor som anges i 5 §. I flera avseenden, såsom i fråga om läget på bostadsmarknaden och projektets art,

finns det redan då tillräckliga grunder för en bedömning, men i sista hand åligger det den aravalånebeviljande myndigheten, dvs. bostadsfonden och kommunen, att undersöka om de allmänna villkoren uppfylls när lånet beviljas. Den lånebeviljande myndighetens ansvar är oberoende av vilka objekt som utsetts som berättigade till lån. Om den som ansöker om lån t.ex. går i konkurs eller blir insolvent eller om boendekostnaderna i projektet blir oskäligt höga, skall detta beaktas oberoende av i vilket skede före lånebeviljandet detta uppdragas.

Lagen föreslås inte innehålla stadganden om vid vilken tidpunkt beslut om beviljande av aravalån skall fattas, och inte heller detaljerade stadganden om proceduren. Syftet med propositionen är dock en ökad smidighet i aravalångivningen. Statsrådet skall villkorligt kunna fastställa de regionala grunderna för användning av fullmakten att bevilja lån redan genast efter att propositionen med förslag till statsbudget har avlåtits till riksdagen. Miljöministeriet, bostadsfonden och kommunerna skall därefter kunna börja vidta de åtgärder som hänför sig till användningen av fullmakten att bevilja lån. De slutliga besluten skall dock kunna fattas först efter att riksdagen har godkänt budgeten.

Det föreslås att till 3 mom. fogas ett stadgande enligt vilket bostadsfonden skall styra utbetalningen av lånen. Denna fullmakt är nödvändig, eftersom det är svårare än tidigare att förutse det belopp som behövs för utbetalningen, eftersom kommunerna inom ramen för sina kvoter i stor utsträckning fattar beslut både om lånetyper och om låneslag. Genom att styra bl.a. tidpunkten för inledande av produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder kan bostadsfonden inverka på utbetalningen. I praktiken skall styrningen ske innan kommunen för sin egen del beviljar sitt aravalån.

Finansieringen av aravalån regleras i lagen om statens bostadsfond (1144/89), som ändrades nyligen i samband med reformen av bostadsförvaltningen. Finansieringen av aravalånen skall ordnas med hjälp av ett anslag i statbudgeten som överförs till fonden, inkomster av amorteringar och räntor på beviljade lån som inflyter till fonden, fondens i samband med statsbudgeten godkända låneupptagning, värdepapperisering av aravalån eller med hjälp av andra av fondens i lag reglerade medel. Värdepapperiseringen av aravalån erbjuder i

samband med reformen av aravalagstiftningen ett nytt alternativ för finansiering av aravalångivningen. Definitionen av värdepapperisering skall ingå i lagen om statens bostadsfond. Riksdagen skall i samband med godkännandet av budgeten besluta, i vilken omfattning aravalån kan värdepapperiseras.

I 8 § lagen om statens bostadsfond ingår ett stadgande om dispositionsplanen för fullmakten att bevilja och godkänna lån som beviljas av eller understöds med medel ur statens bostadsfond. I detta lagförslag har inte använts termen dispositionsplan, men ändamålsenligt vore, om det är tidtabellsmässigt möjligt, att vissa av de statsrådsbeslut, som avses i lagförslaget, t.ex. i fråga om 34 § 2 mom., fogas till dispositionsplanen.

4 §. *Aravalånemyndigheter.* Lagen skall innehålla flera stadganden som gäller statsrådets och miljöministeriets befogenheter. Ett allmänt stadgande om de egentliga aravalånemyndigheterna finns dock i lagförslaget 4 §. Dessa myndigheter är statens bostadsfond, kommunerna och statskontoret.

Aravalån skall beviljas av statens bostadsfond och kommunerna enligt vad som stadgas närmare i aravalagen och den förordning som ges med stöd av aravalagen.

Den tidigare arbetsfördelningen mellan bostadsstyrelsen och andra myndigheter skall ändras på det sätt som bostadsförvaltningsreformen kräver. Statskontorets och i synnerhet kommunernas befogenheter i fråga om beviljandet av aravalån ökar avsevärt. Dessutom ger stadgandena i lagförslaget 8 och 16 §§ miljöministeriet en omfattande fullmakt att på kommunernas begäran överföra beviljandet av aravalån på dessa.

Eftersom alla aravalån, också när kommunen är lånebeviljare, skall beviljas av medel ur statens bostadsfond, skall kommunen därför tillstålla bostadsfonden de behövliga planerna, uppgifterna och handlingarna inklusive uppgifter om ansökningarna och de sökande. På basis av dessa uppgifter skall bostadsfonden bereda ett förslag till miljöministeriet om beslut om de kommunvisa fullmakterna att bevilja lån. Också miljöministeriet skall ha den ovan nämnda rätten att erhålla uppgifter.

Regeringen avser att samtidigt föreslå en ändring av lagen om utvecklande av bostadsförhållandena så, att uppgörandet av kommunernas bostadsprogram skall ske enligt prövning. De i 4 § 1 mom. aravalagen nämnda

planerna, uppgifterna och handlingarna, till vilka också kommunens bostadsprogram skall höra, kommer dock att ha en stor betydelse. De visar att kommunerna har den tillräckliga planmässighet som krävs av dessa vid beviljande av aravalån samt bl.a. att läget på bostadsmarknaden i kommunen övervakas.

Statskontoret utbetalar och uppbär de aravalån som beviljats av bostadsfonden, medan kommunen utbetalar och uppbär de aravalån som beviljats av kommunen. Arbetsfördelningen mellan de statliga aravalånemyndigheterna skall grunda sig på att bostadsfonden är den myndighet som beviljar lånen, men att den senare verksamheten sker vid statskontoret. Denna arbetsfördelning framgår av flera av de nedanstående paragraferna i lagförslaget.

I 6 kap. föreslås särskilda stadganden om förhållandet mellan staten och kommunerna samt om ansvarsfördelningen när aravalån beviljas.

Kommunens uppgifter och ansvar vid aravalångivningen åligger den kommun där objektet för aravalångivning är beläget, om inte kommunerna sinsemellan kommer överens om något annat. Samarbetet mellan kommunerna också i aravaärenden är nödvändigare än tidigare. Vid ingången av år 1993 trädde de ändringar i kommunallagen som gäller samskommuner i kraft. Genom sistnämnda ändringar lindrades kraven i fråga om kommunalt samarbete, och denna utveckling fortsätter uppenbarligen i den aktuella totalrevideringen av kommunallagen. Lagförslaget 4 § 3 mom. tillåter att kommunerna samarbetar vid aravalångivningen på det sätt de kommer överens om. Härigenom kan kostnader sparas och större sakkunskap användas gemensamt av kommunerna. Samtidigt som kommunerna kommer överens om sina uppgifter, skall de komma överens om ansvaret och likaså om vilken kommun som står i skuldförhållande till staten enligt 6 kap.

I lagen skall inte stadgas om vilken kommunal myndighet som skall sköta aravalångivningsuppgifterna, utan det får kommunen avgöra själv.

Länsstyrelsen skall inte vara aravalångivningsmyndighet. Såsom ovan konstateras i motiveringen till 3 § skall länsstyrelsens sakkunskap av särskilda skäl likväl kunna utnyttjas i synnerhet vid fördelningen av fullmakten att bevilja lån och vid prövningen av de kommunvisa kvoterna.

5 §. *Allmänna villkor för beviljande av aravalån.* De allmänna villkoren för beviljande av aravalån skall indelas i tre grupper, som gäller de boende, bostäder och låntagarens förutsättningar att återbetala lånet.

Aravalånesystemet finns i synnerhet för utvecklande av bostadsförhållandena för dem som inte utan statligt stöd skäligen kan ordna sitt boende. I aravalångivningen ingår således ett socialt element. Detta återigen är nära förknippat med de ekonomiska förhållandena, eftersom aravalånesystemet är avsett att i varje enskilt fall avhjälpa de brister i den privata bostadsfinansieringen som uppstår på bostadsmarknaden. Därför föreslås också lagen innehålla ett stadgande om att aravalån skall beviljas på basis av den sociala ändamålsenligheten och det ekonomiska behovet för utvecklande av bostadsförhållandena. Grunderna är desamma som grunderna för val av boende till aravahyresbostäder i förslaget till lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Stadgandet om att aravalån beviljas på basis av den sociala ändamålsenligheten och det ekonomiska behovet är avsiktligt allmänt formulerat. De faktorer som gäller social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov har olika tyngdpunkt i fråga om olika lånetyper. Dessutom måste aravalångivningen ofta granskas med tanke på bostadsmarknadens totala funktionsduglighet och inte endast utgående från enskilda fall. Stadgandet motsvarar till sin ordalydelse i allt väsentligt 5 § lagen om bostadsproduktion.

Statsrådet skall ha rätt att på samma sätt som för närvarande vid behov meddela närmare föreskrifter om grunderna för beviljande av aravalån. Statsrådet har årligen utfärdat ett beslut om de bedömningsgrunder som skall tillämpas vid beviljande av lån, och denna praxis kommer att fortsätta.

Sådana grunder som hör till den sociala ändamålsenligheten och det ekonomiska behovet när aravalån beviljas är t.ex. en enskild lånesökandes bostadsbehov, inkomster och förmögenhet. Grunderna är dock allmänna, eftersom samma grunder skall gälla också samfund, t.ex. mottagare av hyreshuslån. Härvid bör också granskas, vilka bostadsändamål samfundet eftersträvar och för vem samfundets bostäder är avsedda. Aravalångivningen skall också inriktas enligt bostadsbehovet i de olika områdena och kommunerna.

Ett annat allmänt villkor för beviljande av aravalån skall vara att de bostäder för vilka lån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön samt ha skäliga kostnader för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad samt för underhåll och boende. Ordalydelserna är nya jämfört med lagen om bostadsproduktion, men det är fråga om den reglering av förhållandet mellan kostnader och kvalitet som tidigare styrts med bostadsstyrelsens planeringsanvisningar och metod för kostnadsstyrning och övervakning.

Bostäder för vilka aravalån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön. Beboeligheten skall också tillgodose föränderliga boendebehov, och den skall smidigt kunna förbättras med beaktande av hur de boendes livssituation förändras. Vid planeringen skall särskild uppmärksamhet fästas vid att de boende inte behöver flytta t.ex. på grund av åldrande eller handikapp. Utgångspunkten vid planeringen skall vara att bostädernas hela användningstid beaktas.

De bostäder för vilka aravalån beviljas skall bilda en fungerande och trivsam livsmiljö samt en ekonomisk och hållbar samhällsstruktur. Ett mål vid planeringen av den omedelbara boendemiljön skall vara att omgivningen också lämpar sig för boende vars rörelse- och funktionsförmåga t.ex. på grund av ålder eller sjukdom är nedsatt. Nybyggnaden skall förenhetliga samhällsstrukturen. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid trafikförbindelser, avfallshantering, kommunal teknik och tomternas byggbarhet.

Av två orsaker är det nödvändigt att kostnaderna för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad samt för underhåll och boende i bostäder för vilka aravalån har beviljats är skäliga. Bostäderna skall vad kostnaderna beträffar vara sådana att de personer som är avsedda att bo i dem förmår bära den belastning som kostnaderna innebär. Samtidigt skall också statens kostnader för ordnandet av aravalångivning vara skäliga.

I stadgandet nämns särskilt att kostnaderna för underhåll och boende skall vara skäliga, varmed åsyftas att uppkomsten av dessa kostnader skall beaktas redan vid nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad av bostäder.

En ansvarskännande och kunnig byggherrevirksamhet och en därmed förknippad kompetent planering intar en nyckelställning för

uppnående av en lyckad lösning på förhållandet mellan kostnader och kvalitet. Avsikten är alltså att ansvaret för ett enskilt projekt i allt högre grad skall överföras på ägaren, byggherren och planerarna. Å andra sidan skall myndigheterna behålla omfattande befogenheter till kostnads- och kvalitetsstyrning, vilket å ena sidan skall genomföras på grundval av de uppgifter som byggherrarna lämnar och å andra sidan genom omfattande tillämpning av ett konkurrensförfarande.

För att myndigheternas uppgift vid kostnads- och kvalitetsstyrningen skall kunna underlättas, skall nybyggnad och ombyggnad enligt lagförslaget 5 § 2 mom. med undantag av byggande som sker på de boendes försorg basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag. Stadgandet är nytt, men i praktiken har konkurrensen om ackord sedan 1976 enligt bostadsstyrelsens anvisningar varit huvudregeln vid nybyggnad. Fastän stadgandet inte direkt kräver det, hindrar det inte heller att konkurrensförfarandet, utöver byggande, utsträcks också till byggherreverksamhet eller alternativt redan till överlåtelsen av tomter för aravabyggande.

Bostadsfonden skall ha rätt att av särskilda skäl bevilja undantag från konkurrensförfarandet. Detta är motiverat i synnerhet då konkurrensförfarandet inte är till väsentlig nytta t.ex. vid styrningen av förhållandet mellan kostnader och kvalitet eller då det direkt höjer kostnaderna. Med byggande på försorg av de boende och som inte omfattas av konkurrensförfarandet avses sådant byggande av egna hemhus eller byggande av t.ex. små rad- eller parhus med ett relativt litet antal bostäder där de boende huvudsakligen själva ansvarar för byggandet och genomförandet.

Nivån på aravabyggandet skall utgöra ett exempel för den övriga bostadsplaneringen. Ett funktionellt och tekniskt hållbart bostadsbestånd med lång livslängd möjliggör ett levnads sätt som överensstämmer med principerna om en hållbar utveckling. I samband med aravabyggandet bör utvecklandet av planeringen av boendelösningar, byggnadsmetoder och byggnadsteknologi främjas.

Miljöministeriet skall ha rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas i 5 § 2 mom., dvs. förhållandet mellan kostnader och kvalitet och konkurrensförfaran-

det. Anvisningarna om konkurrensförfarande skall ersätta bostadsstyrelsens nuvarande byggnadsanvisningar.

Samtidigt med reformen av aravalagstiftningen bereds ett förslag enligt vilket byggnadsförordningen och Finlands byggbestämmelsesamling skall ändras så, att de tekniska bestämmelser och planeringsbestämmelser som gäller bostadsbyggande kan överföras till dem. Detta lagförslag innehåller således inte tekniska normer om aravabyggande och avsikten är inte heller att förordning som ges med stöd av detta lagförslag skall innehålla sådana normer.

En separat del G 1 Bostadsplanering skall enligt planerna fogas till Finlands byggbestämmelsesamling. Den skall innehålla byggnadsbestämmelser om allt bostadsbyggande och den skall ersätta en del av byggnadsförordningen och en del av bostadsstyrelsens planeringsanvisningar. Avsikten är dock att den skall bli kortfattad, och därutöver skall informationsstyrning ges av miljöministeriet och via Bygginformationsstiftelsens bygginformationskartotek (RT-kortisto). Särskilda byggnadsbestämmelser som endast gäller aravabostäder skall inte längre finnas. Bostadsstyrelsens planeringsanvisningar kommer ur bruk.

Enligt 5 § 2 mom. skall föreskrifter och anvisningar fortfarande kunna meddelas om kostnads- och kvalitetsfrågor som gäller aravabyggande. Vad kostnaderna beträffar är det ofta fråga om vad som maximalt kan godkännas, medan det beträffande kvaliteten gäller vilken minimistandard byggnaden skall ha. En central synpunkt skall vara främjandet av totalekonomin och god planering vid aravabyggande. I tillämpliga delar skall kostnader och kvalitet granskas också vid anskaffning av bostäder. Ministeriet skall också på basis av stadgandet t.ex. kunna begränsa bostadsytan i bostäder för vilka beviljas aravalån.

Förhållandet mellan kostnader och kvalitet skall övervakas som en helhet. Målet är att en effektiv övervakning av kostnader och kvalitet skall kunna fortsätta och trygga de boendes intressen i aravaobjekten. Den målsatta nivån för aravabostäder och aravahus skall förutom med allmänna bestämmelser skapas med anvisningar, som inte är bindande.

Lagförslaget 5 § 3 mom. innehåller ett nytt stadgande. Enligt detta stadgande skall låntagaren uppskattas ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet för att aravalån skall kunna beviljas. Ett motsvarande stadgande ingår bl.a.

i landsbygdsnäringslagen. Stadgandet skall gälla både enskilda låntagare och bolag eller annat samfund i egenskap av låntagare. Beträffande fysiska personer är det bl.a. fråga om den på basis av inkomsterna uppskattade förmågan att sköta ett lån. I fråga om samfund blir det nödvändigt att i större omfattning bedöma samfundets förutsättningar bl.a. på grundval av dess ägare, kapital samt funktionärernas yrkesskicklighet och eventuella tidigare verksamhet. Uppskattningen av om tillräckliga förutsättningar för återbetalning av ett aravalån föreligger det enskilda fallet skall i sista hand åligga den lånebeviljande myndigheten.

Såsom vid 3 § har konstaterats skall kommunen, i syfte att undvika onödig vidareplanering och onödiga kostnader, redan vid valet av objekt som skall beviljas lån bedöma om de nödvändiga förutsättningarna föreligger. Detta påverkas också av att endast de objekt som kommunen valt att bli omfattade av dess fullmakt att bevilja lån skall granskas och avgöras av bostadsfonden i fråga om de lån som beviljas av bostadsfonden.

I 5 § 4 mom. skall dock uttryckligen stadgas att den myndighet som beviljar aravalån skall ha till uppgift att granska att de i 5 § stadgade allmänna villkoren uppfylls när lån beviljas. Härmed önskar man framhålla den lånebeviljande myndighetens ansvar. Men stadgandet är också ett fullmaktstadsdande. Den myndighet som beviljar aravalån har fullmakt att projektvis granska att de allmänna villkoren för att aravalån skall beviljas uppfylls. Avsikten är att inte endast styra beviljandet av lån med bindande stadganden och föreskrifter, utan att visa att beviljandet av lån också är förknippat med myndighetens prövning och ansvar. Myndighetens prövning måste naturligtvis användas i enlighet med de allmänna principerna inom förvaltningen.

6 §. *Användnings- och överlåtelsebegränsningar.* På det sätt som nämns i den allmänna motiveringen föreslås att en särskild lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus stiftas om begränsningar av användningen och överlåtelsen av aravabostäder och aravahus. Eftersom sistnämnda lag dock skall gälla endast hyresaravabostäder, är det för klarhetens skull nödvändigt att i aravalagen ta in behövliga hänvisningsstadganden.

Förutom det redan nämnda hänvisningsstadgandet om aravahyresbostäder och aravahyres-

hus skall 6 § dessutom innehålla ett hänvisningsstadgande som gäller bostadsrättsbostäder. Användningen och överlåtelsen av dessa bostäder regleras genom lagen om bostadsrättsbostäder (650/90).

Avsikten är att helt och hållet upphäva de särskilda stadgandena om begränsning av användningen och överlåtelsen av aravaägarbohpstäder. Detta gäller också det befintliga aravaägarbostadsbeståndet. Endast de begränsningar i samband med aravalånebeslut och låneöverföring som föreslås bli inskrivna i 6 § skall kvarstå.

När ett aravalån har beviljats för uppförande, anskaffning eller ombyggnad av en aravaägarbostad, är avsikten att lånet skall användas för en sådan bostad. Om låntagaren uppsåtligen använder lånet till en hyresbostad, är det fråga om en i 37 § nämnd grund för uppsägning av ett aravalån. I det avseendet binder aravalånebeslutet låntagaren. I motsvarighet därtill skall överföringen av ett ägarbostadsaravalån enligt 12 § i regel vara möjlig endast om också den nya ägaren till låneobjektet uppfyller de villkor som gäller mottagare av ägarbostadsaravalån.

Dessutom föreslås att i denna paragraf intas ett grundstadgande om att de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrev- och aktieboken. Emedan anteckningen av begränsningar sammanhänger med lånebeslutet och utbetalningen av aravalånet, behövs det ett grundstadgande därom i aravalagen.

2 kap. Ägarbostadsaravalån

7 §. *De olika slagen av ägarbostadsaravalån.* De ägarbostadsaravalån som beviljas privatpersoner gäller egnahemshus eller aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet. I praktiken beviljas nästan alla *egnahemslån* sådana sökande som själva uppför eller låter uppföra sitt hus. Regleringen möjliggör dock beviljande av aravalån också för anskaffning av ett sådant nyligen färdigställt egnahemshus som har godkänts för aravalån och som någon annan har uppfört eller låtit uppföra. Definitionen av ett nyligen färdigställt egnahemshus skall preciseras i aravaförordningen, enligt vilken ett egnahemshus vid tidpunkten för lånean-

sökan kan ha färdigställts högst ett år eller av särskilda skäl högst två år tidigare.

Det föreslås att *lån för anskaffning av egna-hemshus* tas in i paragrafen som ett nytt aravalåneslag. Detta lån möjliggör anskaffning också av ett egna-hemshus som är äldre än vad som nämns ovan och som ursprungligen är fritt finansierat.

Bostadsaktielånet är redan ett traditionellt låneslag i aravalångivningen. I detta fall är låneobjekten de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett sådant bostadsaktiebolagshus som genom särskilt förfarande på förhand har godkänts för aravalån. *Lån för anskaffning av bostadsaktier* kan för sin del i egenskap av nytt aravalåneslag gälla anskaffning av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i ett annat än nytt eller nyligen färdigställt bostadsaktiebolagshus som godkänts för aravalån. Lånet för anskaffning av bostadsaktier skall på samma sätt som lånet för anskaffning av egna-hemshus alltså antingen gälla en ursprungligen fritt finansierad lägenhet eller en sådan gammal lägenhet med statligt bostadslån vars bostadslån har återbetalats helt och hållet.

Lånen för ombyggnad av egna-hemshus har beviljats som grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder. Låneandelen för dessa lån har uppgått till högst 60 % av kostnaderna och de har traditionella fasta lånevillkor. Det *lån för ombyggnad av egna-hemshus* som föreslås skall vad villkoren beträffar vara ett motsvarande låneslag i aravalagen.

Enligt aravalagen skall dessutom möjliggöras inlösen av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet. För inlösen skall kunna beviljas lån för anskaffning av bostadsaktier, vilket skall kunna gälla sådana till besittning av bostadslägenhet berättigande aktier för vilka aravalån har beviljats. De särskilda villkor som skall uppställas för inlösen skall anges i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Ett bostadsaktiebolag skall kunna beviljas *lån för byggnadstiden* för uppförande av ett hus som godkänts för aravalån. Denna lånetyp skall i sig motsvara det till användningsändamålet motsvarande lån för byggnadstiden som stadgas i lagen om bostadsproduktion. Möjligheten till användning av lån för byggnadstiden skapar klart smidigare förutsättningar för beviljande av personliga aravalån än andra lösningar. Om ett bolags låneandel blir ett per-

sonligt lån kan det säkerställas att en bostadsköpare inte t.ex. åsamkas extra avgifter för dröjsmålsräntor.

Ett bostadsaktiebolag eller ett annat samfund som äger en byggnad som omfattar minst två bostadslägenheter skall kunna beviljas *ombyggnadslån till samfund*. Ombyggnadslånet till samfund skall beträffande användningsområde och ändamål motsvara det kortfristiga grundförbättringslån som nämns i lagen om grundförbättring av bostäder. Låntagaren kan naturligtvis vara både ett aravaobjekt och ett sådant bostadsaktiebolag eller annat samfund som äger ett hus som ursprungligen är fritt finansierat. Annat samfund kan till sin juridiska form också vara t.ex. en förening eller en stiftelse. Ett villkor skall dock i samtliga fall vara att den av samfundet ägda byggnad som skall genomgå ombyggnad omfattar minst två bostadslägenheter. Avsikten är att beviljandet av ombyggnadslån till samfund skall begränsas till sådana objekt där en låneandel som motsvarar en bostadslägenhet senare skall kunna ändras till ett *lån för ombyggnad av bostadslägenhet*.

En person som bor i en bostadsaktielägenhet skall inte direkt kunna få ett personligt lån för ombyggnad av den egna lägenheten. Denna begränsning motsvarar i princip den linje som redan tidigare följts inom aravalångivningen. Målet har varit att rikta det statliga stödet till främjande av ombyggnad av hela fastigheter, varvid t.ex. beviljandet av aravalån för en enskild bostad inte har ansetts ändamålsenligt. Ett ombyggnadslån som beviljats ett bostadsaktiebolag eller ett annat lagstadgat samfund skall dock, till den del det motsvarar en bostadslägenhet, på basis av social behovsprövning kunna ändras till ett personligt, långfristigt lån för ombyggnad av bostadslägenhet. De lånevillkor som gäller lån för ombyggnad av bostadslägenhet skall motsvara de villkor som gäller lån för ombyggnad av egna-hemshus.

8 §. *Behörig myndighet i frågor som gäller ägarbostadsaravalån*. Inga ändringar i befogenheterna för den myndighet som beviljar aravalån till enskilda har gjorts i samband med aravareformen. Med stöd av 1 mom. skall samtliga personliga ägarbostadsaravalån fortfarande beviljas av kommunen.

I detta moment fastställs inte särskilt vilken kommunal myndighet som skall bevilja lån. Detta beslut fattar kommunen själv i enlighet med principerna i kommunallagen. Det finns

inte heller något hinder för att lån kan beviljas av en enskild tjänsteinnehavare som förordnats till uppgiften.

Ägarbostadsaravalånen till samfund skall i det nya aravsystemet i regel beviljas av bostadsfonden. Bostadsfondens befogenheter motsvarar den i det tidigare aravsystemet iakttaga regleringen, där motsvarande låneformer beviljades centraliserat av bostadsstyrelsen i egenskap av centralt ämbetsverk.

Ombyggnadslån till samfund skall dock beviljas av kommunen i fråga om mindre objekt i sådana fall då byggnaden efter ombyggnaden omfattar högst två bostadslägenheter.

Kommunen skall också, i fråga om den del som motsvarar en bostadslägenhet, besluta om ändring av ett ombyggnadslån till samfund till ett personligt lån för ombyggnad av bostadslägenhet samt, på motsvarande sätt, om ändring av ett lån för byggnadstiden till ett personligt bostadsaktielån. I sak är det i bägge fallen fråga om ett beslut som gäller beviljande av ett nytt personligt lån, även om statens fordran i samband med överföringen kvitteras som betald med det lån som mottagaren av det personliga lånet övertar ansvaret för.

Det föreslås att paragrafen skall innehålla en betydligt större möjlighet än för närvarande att till kommunerna delegera beviljandet av aravalån. Miljöministeriet skall på ansökan av kommunen till denna kunna överföra beviljandet av alla sådana ägarbostadsaravalån som bostadsfonden annars skulle bevilja med stöd av detta stadgande. Detta innebär i praktiken beviljande av lån för byggnadstiden och ombyggnadslån till samfund. Överföringen av fullmakten skall kunna begränsas till att omfatta endast de låneslag som har anförts i ansökan. Det ankommer på miljöministeriet att pröva när och på vilka noggrannare villkor överföringen av fullmakten skall kunna ske. Överföringen av fullmakten skall också senare, på ansökan av kommunen eller även i övrigt, kunna återtas, om miljöministeriet anser att en återöverföring av fullmakten till bostadsfonden är befogad.

Bostadsfonden skall godkänna såsom dugliga för aravalån sådana bostadsaktiebolagshus som skall uppföras från vilka det senare kan säljas bostadslägenheter med hjälp av finansiering som sker med personliga ägarbostadsaravalån. I dessa fall är det inte fråga om egentligt beviljande av lån eller överhuvudtaget om ett beslut som ålägger den sökande skyl-

digheter. Bostadsfondens befogenheter skall inte till denna del kunna delegeras till kommunerna.

9 §. *Ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiter.* Med stöd av 1 mom. skall räntor och amorteringar på ägarbostadsaravalån till privatpersoner i regel betalas i form av annuiter. Inom annuitetssystemet skall ett undantag från denna regel utgöras av lånetidens begynnelsekedde innan den första annuiteten träder i kraft, för vilken tid fast ränta skall uppbäras. Av de ägarbostadsaravalån som beviljas privatpersoner kommer ombyggnadslånen för egnahemshus och ombyggnadslånen för bostadslägenhet att stå utanför annuitetssystemet.

Annuitetsbegreppet återspeglar det tänkesättet att med dess hjälp fastställs storleken på de kapitalutgifter som under ett års tid uppbärs för ett aravalån. Den period för vilken annuiteten fastställs börjar alltid vid ingången av mars varje kalenderår och fortgår till utgången av följande februari. Annuiteterna uppbärs årligen i två poster, vilkas förfallodagar är den sista dagen i februari och augusti.

I 2 mom. stadgas om principen för hur räntor och amorteringar anses ingå i annuiteten. Med annuiteten betalas alltid i första hand räntor på lånet. Momentet avviker från den nuvarande lagen genom att annuiteten också skall kunna innehålla aravalånets ränteandel i sin helhet, varvid lånekapitalet inte ökar. Om de lånevillkor som skall tillämpas stadgas närmare genom förordning. De lånevillkor som gäller aravalån som uppbärs i form av annuiter skall således kunna fastställas antingen enligt det nuvarande kapitaliserande systemet eller enligt det nya icke-kapitaliserande amorteringssystemet. Slopandet av det kapitaliserande lånesystemet kan för sin del göra det lättare att på förhand känna till låneutgifterna i synnerhet när det gäller privatpersoners aravalån. Också värdepapperiseringen av aravalån skulle kunna genomföras på bättre villkor om lånevillkoren förenklas i detta avseende.

I det kapitaliserande systemet kan räntan på ett aravalån beroende på inflationen bli högre än annuiteten i början av lånetiden. Då räcker annuiteten inte till för betalning av hela räntan, varvid återstoden av denna läggs till lånekapitalet. Eftersom annuiteten i varje fall justeras årligen, räcker den i ett visst skede till för att täcka hela räntan på aravalån, varefter amor-

tering av lånet börjar ske. Detta innebär att tyngdpunkten i amorteringarna kraftigt förläggs till de sista låneåren.

I praktiken beror verkningarna av den eventuella kapitaliseringen på annuitetens storlek och inflationsgraden. I fråga om ägarbostadsaravalån är verkningarna av kapitaliseringen dock väsentligt mindre än beträffande aravahyreslån. Under den nuvarande låga inflationen är det möjligt att räntorna på ägarbostadsaravalån inte alls kapitaliseras på den lägsta utgångsnivån för annuiter.

Närmare stadganden om räntor och amorteringar som ingår i annuiteten, om betalning och justering av annuiteten samt om den fasta ränta som uppbärs för ett aravalån innan den första annuiteten träder i kraft utfärdas genom förordning.

Det kan stadgas att justeringen av annuiteten skall vara beroende av ändringen i det index som beskriver pris-, löne-, förtjänst- eller annan kostnadsutveckling. Om detta skall stadgas särskilt i 35 §. Detta stadgande beror på det stadgande i 1 § 1 mom. lagen om begränsning av användningen av indexvillkor med stöd av vilket införandet av ett indexvillkor i ett avtal är möjligt endast om detta stadgas i lag. Med stöd av förordning skall justeringen knytas till ändringen i konsumentprisindexet. Denna reglering har iakttagits redan i det system som togs i bruk 1990 och 1991. Om annuiteten fastställs enligt det icke-kapitaliserande systemet, kan också justeringen av annuiteten regleras på olika sätt. Då kan annuiteten t.ex. justeras endast vid bestämda tidpunkter.

10 §. *Storleken av ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiter.* I det nya aravalånesystemet skall i regel beträffande de olika låneslagen tillämpas ett system med lån som uppgår till högst 80 % beräknat på objektets lånevärde. Detta innebär beträffande personliga ägarbostadsaravalån i samband med nyproduktion och anskaffning en fortsatt användning av maximilåneandelen enligt det enhetslånesystem som trädde i kraft vid ingången av år 1991. I fråga om personliga ägarbostadsaravalån som med stöd av 11 § anknyter till ombyggnad skall den andel av de godkända kostnaderna som enligt de nuvarande grundförbättringslånen uppgår till 60 % kvarstå.

Storleken av ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad skall kunna uppgå till högst 80 % av det inlösningspris som avses i 12 §

lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus. Till denna del skall den maximala låneandelen vara högre än i fråga om det nuvarande inlösningslånet, vars låneandel kan uppgå till högst 60 %. Motiveringen till ändringen är att aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet kan inlösas både i det fallet att det för dem har beviljats enhetslån och i det fallet att det för dem har beviljats lån enligt det gamla lånesystemet. Beträffande objekt för vilka enhetslån har beviljats skall låneandelen uppgå till högst 80 %, för att den skall motsvara lånandelen för övriga ägarbostadsaravalån. Vad gäller aktier för vilka lån har beviljats enligt det gamla lånesystemet kan det genom statsrådsbeslut bestämmas att låneandelen skall vara mindre, eftersom den primärlåneandel som gäller aktierna förblir på bolagets ansvar och således inte behöver täckas med ett personligt lån.

I det nya aravalånesystemet skall ägarbostadsaravalån också kunna beviljas i form av ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet. Det skall också kunna fastställas enligt bostadsytan i egnahemshuset eller bostadslägenheten. Detta möjliggör ett förenklat förfarande, där en totalsumma fastställs för aravalånets storlek per bostad eller kvadratmeter bostadsyta. Denna totalsumma skall sedan tillämpas i alla projekt oberoende av kostnaderna för dessa.

Om fastställande av lånevärde och beaktande av tomtkostnaderna skall enligt förslaget stadgas närmare genom förordning med stöd av 34 §. Avsikten är att begreppet lånevärde till innehållet skall motsvara det tidigare använda anskaffningsvärdet, från vilket vid beräkningen av lånets storlek har avdragits bestämda poster, t.ex. andelen för en tomt som har erhållits utan vederlag. Begreppet anskaffningsvärde skall kvarstå i det nya lånesystemet och det skall innefatta också de kostnader för vilka aravalån inte beviljas. Med hjälp av anskaffningsvärdet skall fastställas maximibeloppet av aravalån och annat lån samt prisnivån på hus och bostäder som omfattas av överlåtelsebegränsningarna.

Ägarbostadsaravalånens låneandelar har i lagen fastställts som maximilåneandelar. Detta möjliggör det förfarandet att statsrådet t.ex. av statsekonomiska skäl för ett visst år också kan besluta om låneandelar som i praktiken är lägre. Utgångspunkten är dock att paragrafen

skall tolkas så, att ägarbostadsaravalånen beviljas i enlighet med den lagstadgade maximilåneandelen, om inte ett beslut uttryckligen har fattats om lägre låneandelar.

Statsrådet kan också meddela föreskrifter om de tomtkostnader som godkänns årligen. Med hjälp av föreskriften skall det i syfte att stävja höjningen av priset på tomtmark vara möjligt att begränsa sådana tomtkostnader för vilka det med stöd av förordning i regel skall beviljas lån.

11 §. *Ägarbostadsaravalån som inte upp bärs i form av annuiteter.* I denna paragraf skall stadgas om storleken på de ägarbostadsaravalån som blir utanför annuitetssystemet samt om de huvudsakliga lånevillkoren. I det nya aravsystemet skall också lånen för byggnadstiden uppgå till högst 80 % av lånevärde t. På detta sätt kan kopplingen mellan ett lån för byggnadstiden och ett personligt ägarbostadsaravalån utnyttjas i full utsträckning i praktiken. Den del av ett lån för byggnadstiden som motsvarar en bostadslägenhet kommer då oftast att motsvara ett lån som beviljas en privatperson, varvid de praktiska betalningsarrangemangen kan skötas enbart genom kvittning av lånekapitalen utan särskilda tilläggs lån. Om ett personligt ägarbostadsaravalån likväl, t.ex. på grund av låntagarens förmögenhet, är mindre än normalt, blir lånet för byggnadstiden endast delvis ett bostadsaktielån.

Alla de ägarbostadsaravalån som beviljas för ombyggnad av bostäder skall fortfarande beviljas enligt det gamla lånesystemet. Låneandelen skall i regel uppgå till högst 60 % av de godkända kostnaderna för ombyggnaden. I fråga om kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla objekt kan låneandelen fortfarande vara högre, dvs. högst 80 % av kostnaderna. Omfattningen av de kostnader för vilka lån beviljas begränsas av 2 § 2 mom., med stöd av vilket aravalån inte kan beviljas för kostnader för årsreparationer.

Såsom ett kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefullt objekt kan t.ex. anses en byggnad som skyddas med stöd av planbestämmelserna eller en byggnad som enligt museiverket är ett sådant objekt.

Om de räntor och amorteringar på ägarbostadsaravalån som blir utanför annuitetssystemet stadgas genom förordning. Ett lån för byggnadstiden skall inte amorteras under lånetiden, utan det skall vara ett s.k. bulletlån. Avsikten är att lånets lånetid skall vara den i

paragrafen angivna maximilånetiden, dvs. två år. Under denna lånetid skall lån för byggnadstiden om möjligt lägenhetsvis ändras antingen till bostadsaktielån eller hyresbostadslån.

Lånetiden för ombyggnadslån till samfund skall vara högst 10 år. Denna lånetid skall vara den samma som maximilånetiden för kortfristiga grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder. Lånetiden för lån för ombyggnad av egnahemshus och lån för ombyggnad av bostadslägenhet skall för sin del vara högst 25 år, vilket motsvarar ett långfristigt grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder. Om lånetiderna för ombyggnadslånen stadgas närmare så, att lånetiderna kvarstår på nuvarande nivå. Lånetiden för ombyggnadslån till samfund skall vara 10 år och lånetiden för långfristiga personliga ombyggnadslån 20 år.

Avsikten är att räntan på ett lån för byggnadstiden i takt med den ökande låneandelen skall höjas från 5 % till 8 % per år. Räntan på ombyggnadslån föreslås bli bibehållen på nuvarande nivå, men amorteringarnas andel föreslås bli justerad så, att tyngdpunkten förläggs till början av lånetiden, så att den ökning i kapitalutgifterna som uppstår i slutet av lånetiden inte blir oskäligt stor.

12 §. *Överföring av ägarbostadsaravalån.* Ägarbostadsaravalånet för ett objekt som kommer i kommunens ägo skall alltid överföras på kommunen oberoende av fångets art. I praktiken kan en sådan situation uppstå t.ex. så, att ägaren av en aravabostad erbjuder kommunen att köpa bostaden. Fånget kan också grunda sig på exekutiv auktion i en situation, där låntagaren har försummat sina betalningar. Om en bostad med ägarbostadsaravalån kommer i kommunens ägo, måste kommunen inte sälja bostaden vidare, utan kommunen kan börja använda bostaden som hyresbostad. Då förblir lånevillkoren för ägarbostadsaravalånet gällande, och bostaden påförs inte de begränsningar som gäller för aravahyresbostäder.

Om ett objekt med aravalån återigen kommer i någon annan än kommunens ägo, förutsätter överföringen av ett ägarbostadsaravalån att den nya ägaren uppfyller de normala villkor som ställs för lånet i fråga. De närmast tillämpliga villkoren är beträffande aravalån till privatpersoner de villkor som gäller låntagares inkomster och förmögenhet och beträffande ägarbostadsaravalån som beviljats samfund de villkor som gäller låntagare.

De befogenheter som gäller överföring av lån skall tillfalla statskontoret i fråga om lån som beviljas av bostadsfonden, dvs. lån för byggnadstiden och delvis ombyggnadslån till samfund. Sådana överföringsbeslut är i praktiken sällsynta. Kommunen skall besluta om överföring av alla de ägarbostadsaravalån som kommunen beviljar. Fullmakten skall gälla alla personliga ägarbostadsaravalån och dessutom lån för byggnadstiden eller ombyggnadslån till samfund, om fullmakten att bevilja lån på grundval av delegering har överförts till kommunen eller om objektet för ombyggnadslån är ett litet objekt som anges i 8 § 2 mom. Den i paragrafen nämnda delningen av befogenheterna skall alltid fastställas utgående från vilken myndighet som ursprungligen har beviljat det lån som skall överföras. Statskontoret behåller således den fullmakt som gäller överföring av ett aravalån som bostadsfonden har beviljat, även om den fullmakt som gäller beviljande av aravalåneslaget i fråga senare t.ex. på basis av delegering har överförts på kommunen.

Om överföring av lån inte kan godkännas, skall myndigheten genast säga upp lånet för återbetalning. Denna möjlighet kommer till användning närmast i sådana situationer där ägaren till en bostad med ägarbostadsaravalån säljer sin bostad till en sådan person som inte kan få ägarbostadsaravalån. Den nya aravalagstiftningen utgår från principen att ägarbostäder inte skall vara underställda användnings- och överlåtelsebegränsningarna, vilket leder till att låntagarnas egen andel vid försäljningen av bostäder kommer att framhåvas.

I vissa fall måste annuiteten för ett ägarbostadsaravalån justeras i samband med överföringen av lånet. Paragrafens 2 mom. gäller de fall där ett personligt ägarbostadsaravalån överförs på en sådan låntagare som är berättigad till ägarbostadsaravalån, men som på basis av sina inkomster och sin förmögenhet är berättigad till andra lånevillkor än överlåtare. Det kan vara fråga om två olika slags skillnader. För det första kan kanske ett ägarbostadsaravalån på grund av den nya ägarens förmögenhet inte överföras i sin helhet. Mottagaren av den överförda lånet vore berättigad att få en lika stor procentuell andel av det återstående lånekapitalet som han hade varit berättigad att få av ett nytt ägarbostadsaravalån. För det andra kan mottagaren vara berättigad till en annan annuitetsnivå än överlåtare. Till denna del är avsikten i samband med totalreformen

att tillämpa ett lindrigare förfarande än regleringen i det nuvarande 15 c § 3 mom. lagen om bostadsproduktion. Med stöd av sistnämnda stadgande har nivån på annuiteten för ägarbostadsaravalån inte kunnat sänkas i samband med överföring av lån, utan den har antingen förblivit på den tidigare nivån eller stigit. Genom reformen sker det en övergång till en reglering som innebär att den på vilken lånet överförs är berättigad till samma annuitetsnivå som den nivå som skulle gälla i fråga om ett nytt ägarbostadsaravalån som han skulle kunna få om det vore möjligt inom gränsen för annuitetens miniminivåer. Härvid är det möjligt att den annuitet som uppbärs för ett ägarbostadsaravalån samt också låneräntan minskar i samband med överföringen. Det föreslås att de grunder som gäller fastställande av annuitetsnivån skall ingå i det statsrådsbeslut om grunderna för beviljande av aravalån som avses i 5 § 1 mom. aravalagen.

3 kap. Hyresbostadsaravalån

13 §. *De olika slagen av hyresbostadsaravalån.* *Hyreshuslånet* skall vara avsett för uppförande av ett sådant nytt, till byggnadssätt och kostnadsnivå reglerat, för aravalån godkänt hus, som omfattar en bostadslägenhet eller bostadslägenheter som samtliga är avsedda att användas som hyresbostäder. Till sin besittningsform kan ett hyreshus vara antingen direkt ägt av det samfund som erhåller lånet eller ett fastighetsaktiebolag eller ett bostadsaktiebolag. Beträffande lånevillkor och val av boende är stadgandena i samtliga fall de samma. Hyreshus av bostadsaktiebolagsform har dock det särdraget att hyresgästen på vissa särskilt stadgade villkor kan lösa in de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheten och för detta få ett personligt anskaffningslån för bostadsaktier.

Lån för anskaffning av hyreshus skall för sin del vara avsett för anskaffning av ett annat hus än ett sådant som godkänts för aravalån. I praktiken kan det närmast bli fråga om mindre objekt, t.ex. anskaffning av egnahemshus att användas som hyresbostäder. Ett hus för vilket lån beviljas skall kunna vara ursprungligen fritt finansierat eller det skall kunna vara ett gammalt aravaobjekt, vars aravalån har återbetalats. Till denna del skall begränsningen vara den samma som i fråga om de ägarbostads-

aravalån som kan beviljas för anskaffning av en bostad eller ett hus ur det befintliga bostadsbeståndet.

Hyresbostadslånet skall närmast vara avsett för anskaffning av en enskild bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolagshus som godkänts för aravalån. Detta låneslag motsvarar fullständigt det lån som regleras i 6 § 1 mom. 4 punkten lagen om bostadsproduktion. Hyresbostadslånet skall endast kunna gälla ett nyligen färdigställt hus, varmed med stöd av aravaförordningen skall avses ett hus, i fråga om vilket ett år eller av särskilda skäl högst två år har förflutit efter den slutgranskning där huset godkänns för användning.

Användningsområdet för beviljande av anskaffningslån föreslås i samband med reformen bli utvidgat så, att med ett *lån för anskaffning av hyresbostad* skall kunna anskaffas en bostadslägenhet i ett befintligt bostadsaktiebolagshus på det villkoret att aravalån inte har beviljats för uppförande eller anskaffning av huset eller att ett tidigare beviljat aravalån har återbetalats. Begränsningen innebär att ett anskaffningslån utan begränsning kan gälla anskaffning av fritt finansierade gamla bostäder. Före reformen har ett anskaffningslån av denna typ varit gällande endast som en temporärt avsedd möjlighet för åren 1993—1995. Både i fråga om lån för anskaffning av hyreshus och lån för anskaffning av hyresbostad är avsikten att förutsättningarna för beviljande av lån inte kan bedömas enligt samma grunder som i fråga om aravalån som gäller nybyggnad. Med stöd av 3 § 2 mom. kan statsrådet fastställa andra grunder för användningen av aravalån. Beviljandet av anskaffningslån kan således begränsas till att gälla endast särskilt bestämda områden.

Ombyggnadslånet för hyresboende motsvarar närmast de traditionella lånen för s.k. grundförbättring av hyreshus. Ombyggnadslån för hyresboende skall kunna beviljas antingen som ett långfristigt lån enligt enhetslånesystemet eller som ett kortfristigt lån, vars ränte- och amorteringsvillkor skall vara i enlighet med det traditionella systemet. Beviljandet av ett långfristigt lån skall inte förutsätta att hyreshuset skall vara sådan produktion för vilken ursprungligen beviljats aravalån, men hyresgästerna i huset skall dock uppfylla de villkor som ställs i fråga om social behovsprövning. Det långfristiga ombyggnadslånet skall också vara

förknippat med användnings- och överlåtelsebegränsningar. Vid beviljandet av kortfristiga lån skall dock ingen social behovsprövning tillämpas, och lånet skall inte vara förknippat med användnings- och överlåtelsebegränsningar.

14 §. *Sammanlaget lån*. Ett sammanslaget lån kan uppstå i en situation där man vid ombyggnad av ett hyreshus med aravalån sammanslår det återstående lånet och det nya ombyggnadslånet för hyresboende till ett enda lånekapital med särskilt fastställda lånevillkor. Sammanslagningen av lån har tillämpats sedan 1991, och syftet har varit att bättre behärska kapitalutgifterna i hyreshus.

Beträffande sammanslagna lån är den mest betydande ändringen i reformen den att lån sammanslås endast i det fallet att ett återstående aravalån för uppförande, anskaffning eller ombyggnad av hus redan till sina lånevillkor är ett lån som uppbärs i form av annuiter. Detta minskar klart tillämpningsområdet för sammanslagningen av lån jämfört med nuläget. Lån som uppbärs i form av annuiter är för det första sådana med stöd av lagen om bostadsproduktion beviljade lån för nybyggnad av hyreshus i fråga om vilka ansökan har inlämnats den 1 juni 1989 eller senare, och lånet har beviljats av 1990 års eller senare fullmakt att bevilja lån. För det andra kan det vara fråga om lån som beviljats för anskaffning av hyreshus, om huset har anskaffats den 1 mars 1990 eller senare. För det tredje kan ett lån enligt annuitetssystemet vara ett den 1 januari 1991 eller senare beviljat lån för grundreparation av hyreshus. För det fjärde kan lån sammanslås i det fallet att det återstående aravalånet till sina lånevillkor har ändrats till ett lån enligt annuitetssystemet med stöd av lagen om ändring av lånevillkoren för vissa hyreshuslån.

Avsikten har varit att förenkla aravalånesystemet så, att lån som beviljats enligt det gamla lånesystemet och lån som beviljats enligt det nya lånesystemet på grund av lånens olikhet och därav föranledda svårigheter inte längre regelmässigt skall sammanslås. En särskild möjlighet att ansöka om ändring i lånevillkoren för ett hyreshuslån i enlighet med det kapitaliserande systemet skall dock kvarstå. Avsikten är dessutom att sammanslagningen av lån skall vara möjlig även med stöd av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån. Härvid kan sammanslagningen av lånen genomföras i en-

lighet med det förfarande som anges i denna paragraf även i det fallet att ett hyreshus då lånevillkoren ändras har både lån enligt det gamla systemet och ombyggnadslån enligt annuitetssystemet.

Sammanslagningen av lån skall träda i kraft den dag från vilken den första annuiteten för ett sammanslaget lån fastställs. Tidpunkten för den första annuiteten för ett sammanslaget lån skall fastställas enligt den första annuiteten för det nya ombyggnadslånet för hyresboende, dvs. sex månader efter beslutet om att lån beviljas. Fram till denna tidpunkt skall för ombyggnadslånet för hyresboende uppbäras en fast årlig ränta enligt aravaförordningen och för det gamla lånet uppbärs naturligtvis ränta och amortering enligt de gamla lånevillkoren.

I 3 mom. stadgas om den anmälningsskyldighet som åligger den som erhåller ett sammanslaget lån. Denna skyldighet gäller lånevillkor för lån som godkänts med bättre förmånsrätt än ett aravalån. Låntagaren skall underätta statskontoret om lånevillkoren, så att statskontoret kan beakta dessa uppgifter vid fastställande av den annuitet som skall uppbäras för ett sammanslaget lån. Anmälningsskyldigheten skall också gälla sådana ändringar i lånevillkoren som har en väsentlig inverkan på kapitalkostnaderna. Avsikten är att anmälningsskyldigheten närmast skall begränsas till att gälla endast objekt med en avsevärd återstod primärlån. Däremot är det inte skäl att i samtliga fall tillämpa anmälningsskyldigheten med stöd av statskontorets allmänna bestämmelse. Om ett hyreshus utöver ett enhetslån endast har t.ex. ett litet lån som på basis av fondens tillstånd har godkänts med bättre förmånsrätt än ett aravalån, finns det inga skäl att underrätta statskontoret om lånevillkoren. Då har penninginstitutslånet i varje fall endast en synnerligen liten betydelse för hyresnivån i huset.

På ett lån som har sammanslagits skall enligt 4 mom. i regel tillämpas samma stadganden som på ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende. I vissa avseenden är dock lånevillkoren för ett sammanslaget lån annorlunda, vilka avvikelser skall framgå närmare av stadgandena i aravaförordningen.

15 §. *Hyresbostadsaravalåntagare.* Grupperna av hyresbostadsaravalåntagare har i paragrafen avgränsats på samma sätt som i lagen om bostadsproduktion. Vid avgränsningen av låntagargrupperna har avsikten å ena sidan varit

att säkerställa att hyreshusbeståndet kommer i relativt stora och solventa samfunds ägo. Avsikten är också att säkerställa att det till den bostadsproduktion som stöds av samhället i tillräcklig omfattning kan väljas sådana hyresgäster som består av familjer som på grundval av social behovsprövning anses vara mest i behov av stöd.

I fråga om vissa detaljer avviker avgränsningen av låntagargrupperna från stadgandena i lagen om bostadsproduktion och bedömningen är att stadgandet kommer att leda till att låntagarkretsen blir något större än tidigare. I 1 mom. I punkten avses förutom kommuner samkommuner, församlingar och andra offentliga samfund. Avsikten är att andra offentliga samfund som kan erhålla lån är sådana samfund till vilkas verksamhetsområde på ett naturligt sätt hör ett relativt omfattande ägande och upprätthållande av hyresbostäder. Den myndighet som beviljar lånet skall i sista hand avgöra vilka offentliga samfund som skall beviljas aravalån. Samfund som bedriver försäkringsverksamhet har redan med stöd av lagen om bostadsproduktion kunnat beviljas lån i anslutning till både uppförande och ombyggnad samt anskaffning av hyreshus. I detta avseende innebär reformen inga förändringar.

Som tredje samfund som kan erhålla lån har nämnts av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder. Härmed har avsetts inte bara större, allmännyttiga samfund som upprätthåller hyresbostäder, utan också sådana mindre samfund som upprätthåller bostäder t.ex. för bostadslösa, flyktingar eller romer. Bostadsfondens angivande skall också förutsättas i det fallet, att den som ansöker om lån är ett samfund som upprätthåller bostäder för särskilda befolkningsgrupper, t.ex. en förening för ett åldringshem. De sistnämnda samfunden har kunnat få lån enligt lagen om bostadsproduktion för uppförande av hyreshus utan att de särskilt har godkänts som dugliga för aravalån. Huruvida samfundet kan godkännas som låntagare skall prövas särskilt, så att dess verksamhetsprinciper och solvens kan utredas tillräckligt. Med stöd av 44 § i kapitlet med lagens ikraftträdelsestadganden skall allmännyttiga samfund och andra samfund som utsetts redan innan den föreslagna lagen träder i kraft fortfarande duga som låntagare utan att de utses på nytt.

Också ett sådant aktiebolag som de facto ägs

av något av de samfund som nämns ovan kan vara låntagare. Redan i lagen om bostadsproduktion har beträffande de största låntagargrupperna, t.ex. kommunerna, givits möjlighet att bevilja lån också åt aktiebolag som de facto ägs av ett samfund.

Den mera detaljerade bedömningen av låntagarens förutsättningar blir i sista hand beroende av prövning, och bedömningen görs av den myndighet som beviljar lånet. I praktiken kommer statens bostadsfond att dra upp linjer för verksamheten i detta avseende, vilka också kan tillämpas i kommunernas beslutsfattande.

I 2 mom. har avgränsningen av låntagargrupperna luckrats upp i två avseenden på samma sätt som i lagen om bostadsproduktion. Hyreshuslån skall alltid kunna beviljas bostadsaktiebolag, varvid hyresbostäderna skall användas på samma sätt som andra aravahyresbostäder, men de skall ändå kunna inlösas. Till dessa delar motsvarar låneslaget 6 § 1 mom. 3 punkten lagen om bostadsproduktion.

För det andra skall långfristiga och kortfristiga ombyggnadslån för hyresboende kunna beviljas också andra samfund än de som stadgas ovan, dvs. vilken sökande som helst som äger ett objekt. Också till dessa delar skall avgränsningen vara likadan som i lagen om bostadsproduktion. Ombyggnadslån för hyresboende skall sålunda också kunna beviljas t.ex. privatpersoner eller industriföretag.

16 §. *Behörig myndighet i frågor som gäller hyresbostadsaravalån.* Det behörighetsstadgande som gäller beviljandet av hyresbostadsaravalån innehåller flera ändringar jämfört med lagen om bostadsproduktion. I enlighet med huvudindelningen beviljar kommunen hyresbostadslån för små objekt som omfattar en eller två bostadslägenheter och bostadsfonden hyreshuslån och ombyggnadslån för hyresboende för stora projekt som omfattar hela hus. Bostadsfonden beviljar dock lån för anskaffning av en enstaka hyresbostad i det fallet, att sökanden är ett samfund som i riksomfattande skala anskaffar bostäder huvudsakligen för bostadslösa, flyktingar och romer. Avsikten med detta stadgande är att förenkla långivningsförfarandet så, att ett sådant samfund inte skall behöva förhandla särskilt med de olika kommunerna.

Det andra utmärkande draget för stadgandet är en omfattande fullmakt att delegera beviljandet av lån så att dessa kan beviljas av kommuner, men också fullmakt att återkalla

delegeringen, på samma sätt som i fråga om ägarbostadsaravalån. Denna fullmakt innefattar med stöd av 3 mom. i stadgandet den möjligheten att kommunen på grundvalen av egen ansökan med stöd av miljöministeriets beslut kan få befogenhet att bevilja alla hyresbostadsaravalån. Avsikten är också att i synnerhet stora stadskommuner, som har god teknisk och annan beredskap att bevilja lån, om de så önskar skall få större befogenheter än för närvarande.

17 §. *Hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter.* Lånevillkoren som gäller fastställandet av amorteringar och räntor på hyresbostadsaravalån skall i regel basera sig på ett annuitetssystem. Det enda undantaget är det kortfristiga ombyggnadslånet för hyresboende.

Det nuvarande annuitetssystemet för hyresbostadsaravalån skiljer sig närmast från ägarbostadsaravalånen endast i fråga om dimensioneringen. När det gäller hyresbostadsaravalån är annuiteten i början av lånetiden normalt mindre än räntans andel varvid kapitaliseringens betydelse är betydligt större än i fråga om ägarbostadsaravalån. Den totala lånetiden för t.ex. ett hyresbostadslån är ca 33 år, och det nominella lånekapitalet är, beroende på inflationen, som störst efter ca 15—20 låneår. Det nominella kapitalet stiger till ca 1,5—2 gånger det ursprungliga kapitalet, medan det nominella kapitalet vid ägarbostadsaravalån åter stiger så, att det blir endast något större än det ursprungliga lånet.

Med stöd av paragrafen skall också storleken och justeringen av hyresbostadslåns annuiteter med avvikelse från det nuvarande systemet genom förordning kunna fastställas så, att låneräntan uppbärs i sin helhet, varvid ingen kapitalisering sker. Då kan det också bli lättare att förutsäga utgifterna för skötseln av dessa aravalån. Avsikten är emellertid att lånevillkoren skall leda till skäliga boendeutgifter och tillräckligt lång lånetid i enlighet med de nuvarande villkoren.

18 §. *Storleken av hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter.* Den föreslagna maximala låneandel på 95 % av lånevärdet eller av de godkända kostnaderna för ombyggnaden skall i regel gälla alla hyresbostadsaravalån och skall fortfarande ge uttryck åt grundtanken i enhetslånesystemet, vilken är att den totala finansieringen av ett aravahyreshus består av statens aravalån och husägarens egna bespa-

ringar. Då behövs inget banklån alls eller så är dess andel i varje fall så liten att parterna kan förhandla om villkoren för det.

Den slutliga låneandelen kan av flera skäl bli mindre än 95 %. Detta kan bero på sådana allmänna omständigheter som att lånets storlek avrundas nedåt eller att den som ansöker om lån har en egen sparandel som är större än minimibeloppet. Stadgandet tryggar emellertid å andra sidan låntagarens ställning så till vida, att utgångspunkten är att hyresbostadsaravalårens storlek skall vara 95 % av lånevärdet.

Ett ombyggnadslån för hyresboende kan också bestämmas som ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett hyreshus eller en bostadslägenhet.

I praktiken påverkas hyresbostadsaravalårens storlek centralt av fullmakten i 34 § för statsrådet att utfärda bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt tomtkostnaderna, som godkänns årligen. Dessa bestämmelser utfärdas i praktiken i samband med de årliga budgetförhandlingarna på överenskommet sätt samtidigt som statsrådet fastställer de i 3 § 2 mom. avsedda grunderna för användning av fullmakten att bevilja aravalån eller i början av varje år i form av en särskild dispositionsplan.

Om de detaljerade lånevillkoren för hyresbostadsaravalån enligt annuitetssystemet, t.ex. annuitetens storlek och justering av den, nedsättning av annuiteten av särskilda skäl samt räntan stadgas närmare genom förordning.

Nedsättning av hyresbostadslåns annuitet av särskilda skäl är jämfört med det nuvarande systemet ett nytt sätt att hjälpa enskilda hyreshus med ekonomiska svårigheter. Avsikten är att kraven för nedsättning av annuiteten skall stadgas genom förordning och att de skall bli stränga. Annuiteten nedsätts av statskontoret på ansökan av låntagaren. Nedsättning av annuiteten förutsätter särskilt vägande skäl, t.ex. oskäligt höga boendeutgifter till följd av den ursprungliga finansieringsstrukturen. Nedsättningen kan vara högst så stor att boendeutgifterna blir skäliga. I samband med nedsättning av annuiteten skall också låneräntan sänkas så, att lånetiden inte förlängs.

19 §. *Betalning av ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende.* Kortfristiga ombyggnadslån blir i fråga om lånevillkoren utanför systemet med enhetslån så som ett lån enligt det gamla lånesystemet. Lånets storlek är i regel högst 60 % av de godkända kostnaderna för

ombyggnaden. Låneandelen för ett kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefullt objekt kan fortfarande vara högst 80 % av kostnaderna. Också ett kortfristigt ombyggnadslån kan vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett hyreshus eller en bostadslägenhet.

Om betalning av räntor och amorteringar på ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende stadgas närmare genom förordning. Lånetiden vore högst 10 år. Lånevillkoren vore av samma typ som för det nuvarande kortfristiga grundförbättringslånet.

20 §. *Överföring av hyresbostadsaravalån.* Stadgandet gällande överföring motsvarar innehållsmässigt helt 12 §, som gäller överföring av ägarbostadsaravalån. Befogenhet att besluta om en överföring har antingen statskontoret eller kommunen, beroende på vilken myndighet som har beviljat lånet. Skillnaden jämfört med ägarbostadsaravalånen är emellertid den, att beloppet av det lån som överförs och nivån på annuiteten inte behöver justeras i samband med överföringen.

4 kap. Aravalån för bostadsrättshus

21 §. *De olika slagen av aravalån för bostadsrättshus.* Den tredje och nyaste upplåtelseformen för bostäder är bostadsrättsbostäder. De berörs av lagen om bostadsrättsbostäder. Dessutom tillämpas statsrådets beslut om val av bostadsrättshavare (900/90), som senast har ändrats i november 1992.

I 1 § lagen om bostadsrättsbostäder stadgas att med bostadsrätt avses till en fysisk person överlåten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus (bostadsrättshus), för vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion. I den föreslagna lagen skall denna hänvisning gälla 21 §. Där konstateras att aravalån kan beviljas i form av hyreshuslån för uppförande, i form av anskaffningslån för hyreshus för anskaffning och i form av långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende för ombyggnad av ett bostadsrättshus.

Nytt i stadgandet är att lån också skall kunna beviljas för anskaffning och ombyggnad av ett bostadsrättshus. Av stadgandena i lagen om bostadsrättsbostäder och i synnerhet av husägarens skyldighet att återbära bostadsrättsavgiften sedan bostadsrättsavtalet upphört föl-

jer att aravalån inte kan beviljas för anskaffning av en enstaka bostadsrättsbostad. Däremot föreligger inget hinder för att en hel bostadsbyggnad ändras till ett bostadsrättsbostadshus.

Aravalån för bostadsrättsbostad utgör inget självständigt låneslag, utan på aravalån för bostadsrättsbostad tillämpas beroende på fallet stadgandena om hyreshuslån, anskaffningslån för hyreshus eller långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende. Därför är stadgandena i 4 kap. om aravalån för bostadsrättsbostad korta och koncentrerade på de punkter där det förekommer avvikelser visavi hyreshuslån, anskaffningslån för hyreshus och ombyggnadslån.

22 §. *Mottagare av aravalån för bostadsrättsbostad.* Mottagarna av aravalån för bostadsrättsbostad skall huvudsakligen vara desamma samfundet som får hyresbostadsaravalån i enlighet med 15 §. Undantaget är att i förteckningen saknas samfund som bedriver försäkringsverksamhet. Låntagare kan dessutom liksom för närvarande vara samfund som producerar och upprätthåller bostäder. Sålunda kan aravalån för bostadsrättsbostad beviljas kommuner och andra offentliga samfund, av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut eller producerar och upprätthåller bostäder på sociala grunder samt till sådana aktiebolag som de facto ägs av något eller några av de ovan nämnda samfundet.

Som bäst håller en lag som gäller bostadsrättsföreningar på att utarbetas. Avsikten är att efter att den lagen har trätt i kraft skall aravalån för bostadsrättsbostad också kunna beviljas bostadsrättsföreningar. I den lag som håller på att utarbetas ingår också viktiga stadganden om tryggnad av realiserandet av bostadsrättsbostadens ägares ansvar i de fall där husägaren skulle hamna i ekonomiska svårigheter om han återbär bostadsrättsavgifterna.

23 §. *Övriga villkor.* Ett aravalån för ett bostadsrättsbostadshus skall, då lånet är ett hyreshuslån och ett anskaffningslån för hyreshus, vara högst 90 % av låneobjektets lånevärde. Statsrådet skall ha rätt att utfärda närmare bestämmelser om den maximala låneandelen. Den maximala låneandelen skall i fråga om dessa lån således vara fem procent mindre än i fråga om motsvarande andra hyresbostadsaravalån. I praktiken beror den maximala låneandelen vid varje tillfälle på hur stor bostadsrättsavgiften blir. För närvarande är bostadsrättsavgiften 15 % av den anskaffningsvärdesandel som lig-

ger till grund för bostadslånet. Storleken på ett aravalån för ett bostadsrättsbostadshus kan varken då det är ett hyreshuslån eller ett anskaffningslån för hyreshus bestämmas som ett maximilån.

Då ett aravalån för ett bostadsrättsbostadshus är ett långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende avviker lånet däremot inte från motsvarande andra ombyggnadslån för hyresboende i fråga om storleken. På aravalån för ett bostadsrättsbostadshus tillämpas i övrigt vad som stadgas eller bestäms om hyreshuslån, anskaffningslån för hyreshus eller långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende, om inte annat föranleds av denna eller någon annan lag eller stadganden som utfärdats med stöd av dem.

5 kap. Sammanlagda maximilånebelopp, säkerheter och statsborgern

24 §. *Det sammanlagda maximibeloppet av aravalån och andra lån.* Det sammanlagda beloppet av ett ägarbostadsaravalån och lån med bättre förmånsrätt får uppgå till högst 90 % av objektets anskaffningsvärde. När det är fråga om ett anskaffningslån för bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad beräknas det sammanlagda beloppet av lånen dock av det inlösningspris som avses i 12 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Det maximala lånebeloppet har i lagförslaget sänkts med fem procentenheter jämfört med nuvarande situation för att i synnerhet de risker som är förknippade med personliga ägarbostadsaravalån skall kunna minskas. Det sammanlagda beloppet av hyresbostadsaravalån och annat lån får på samma sätt som inom det nuvarande systemet i regel uppgå till högst 95 % av anskaffningsvärdet, utom ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende, som får uppgå till högst 90 % av anskaffningsvärdet. Om objektet för aravalånet är aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet, räknas till maximibeloppet av lånen också den andel av bostadsaktiebolagslånen som uträknats för bostadslägenheten.

Eftersom paragrafen begränsar lånens maximibelopp, skall den tolkas så, att den myndighet som beviljar lån kan förutsätta också ett mindre sammanlagt lånebelopp, t.ex. i en sådan exceptionell situation på bostadsmarknaden att

man kan vänta att bostadspriserna klart skall sjunka.

I lagen föreslås inget särskilt stadgande om det största tillåtna sammanlagda beloppet av aravalån och bidrag som beviljas av statens medel. T.ex. det sammanlagda beloppet av lån enligt lagen om grundförbättring av bostäder och andra statliga lån och bidrag får uppgå till högst 90 procent av ombyggnadskostnaderna. I många fall vore det fortfarande ändamålsenligt att förutsätta att det sammanlagda beloppet av aravalånet och statens understöd för eget kapital eller reparationsunderstöd skulle vara begränsat till ett belopp som är mindre än de totala kostnaderna för projektet, varvid låntagaren också skulle bli tvungen att investera egna medel. Det är dock mest ändamålsenligt att besluten om dessa maximibelopp fattas när grunderna för beviljandet av bidrag fastställs.

25 §. *Säkerheter för lån.* Som säkerhet för återbetalning av aravalån kommer i normala fall i fråga aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller rätt till efterförpantning av dem eller en inteckning. I paragrafen stadgas inte särskilt om det inbördes förhållandet mellan olika slags säkerheter eller om de säkerheter som skall användas vid olika former av aravalån, utan dessa frågor avgörs i praktiken från fall till fall av den myndighet som godkänner säkerheterna. Pantsättning eller rätt till efterförpantning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet kommer naturligtvis vanligen i fråga endast i fall att objektet för aravalånet är förvärv av dessa aktier. I fråga om alla andra aravalån är låneobjektet, oberoende av besittningsformen, antingen ett egnahemshus eller ett större hög- eller radhus, varvid som säkerhet används i första hand normalt fastighetsinteckning eller en inteckning som gäller tomtlegorätten och byggnaderna. Inteckning kan användas i fråga om lån som ansluter sig till både nybyggande, anskaffning och ombyggnad.

Som säkerhet för ett aravalån kan också användas andra slags säkerheter än de som nämns ovan. Det kan närmast bli fråga om olika slags borgen. Vid personliga ägarbostadsaravalån används i allmänhet t.ex. nära släktingars personborgen och vid lån till samfund bankgarantier eller kommunal borgen.

Trots en eventuell kapitalisering bestäms säkerheten för aravalån med ett undantag alltid enligt det ursprungliga lånekapitalet. Huvudregeln baserar sig på att vid ägarbostadsaravalån

är effekten av kapitaliseringen liten och hyresbostadsaravalån kan å sin sida med stöd av 15 § i allmänhet beviljas endast offentliga samfund eller andra solventa samfund, varför risken för kreditförluster är mindre än normalt jämfört med bostadslån i allmänhet. Undantaget från huvudregeln gäller långfristiga ombyggnadslån för hyresboende, där man med beaktande av sökandens förmåga att sköta lånet kan kräva säkerhet för ett belopp som är större än det ursprungliga lånekapitalet, dock högst för ett belopp som är en och en halv gång så stort som detta. Säkerhet söks då i form av s.k. maximihypotek eller så kan sökanden utöver den in-teckningssäkerhet som motsvarar det ursprungliga lånekapitalet ställa t.ex. borgen som tilläggssäkerhet. Stadgandets tillämpningsområde har i samband med totalrevisionen klart begränsats, eftersom det tidigare förutsattes dubbel lånesäkerhet oberoende av låntagaren. Med en säkerhet som är en och en halv gång så stort som lånekapitalet kan statens tillgodohavanden tryggas tillräckligt också med beaktande av en eventuell ökning av lånekapitalet.

Det undantag som tillämpas för ombyggnadslån för hyresboende beror på att lånet med stöd av 15 § 2 mom. kan beviljas vilken låntagare som helst, också t.ex. för ombyggnad av tjänstebostäder som ägs av ett mindre industriföretag. Då är risken för kreditförluster betydligt större än i fråga om andra aravalån. Bedömningen av sökandens förmåga att sköta lånet sker normalt när säkerheten godkänns. Det kan uppskattas att dessa låntagares andel är relativt liten och därför kommer stadgandet sannolikt att tillämpas sällan.

Med stöd av 2 mom. godkänns säkerheterna av den myndighet som beviljar lånet. I enlighet med nuvarande praxis skall statskontoret dock godkänna en temporär säkerhet för ett aravalån som bostadsfonden beviljat. Temporär säkerhet används vanligen i situationer där en post av aravalånet på grund av det skede som objektet befinner sig i redan kunde lyftas, men där den slutliga in-teckningssäkerheten av någon orsak dröjer.

Som säkerhet för återbetalningen av ett aravalån skall inte tilläggssäkerhet kunna krävas efter att lånet beviljats. Stadgandet innebär närmast att tilläggssäkerhet inte kan krävas t.ex. av den ursaken, att objektets säkerhetsvärde har sjunkit på grund av en allmän nedgång i fastighetspriserna. Däremot kan lån-

tagarens handlande, om det leder till att tillräcklig säkerhet inte fås för lånet eller att säkerhetens värde försämras väsentligt, med stöd av 37 § utgöra en grund för uppsägning av lånet.

Säkerhet skall inte krävas för något aravalån, om låntagaren är en kommun eller en samkommun. Detta gäller både de fall där den slutliga aravalåntagaren är en kommun och de fall där kommunen beviljar ett lån som den fått av fondens medel vidare till den slutliga låntagaren och det uppstår ett dubbelt skuldförhållande.

26 §. *Lån som godkänns med bättre förmånsrätt än aravalån.* I paragrafen stadgas om situationer där det vid beviljandet av ett aravalån godkänns ett sådant penninginstitutlån med bättre förmånsrätt än aravalånet som behövs för att finansiera objektet. Ett sådant förfarande är nödvändigt i synnerhet när ägarbostadsaravalån beviljas. Beslutet fattas av den myndighet som beviljar lånet. I detta sammanhang bör man i tillräcklig mån granska skäligheten hos det andra lånets lånevillkor och finansieringsplanen för hela projektet, så att boendeutgifterna bibehålls på den nivå som förutsatts av målen för aravasytemet.

Med stöd av 1 mom. kan som säkerhet med bättre förmånsrätt än aravalånet för ett lån som behövs som självfinansieringsandel pantsättas aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller fastställas en inteckning med bättre förmånsrätt än aravalånet. Paragrafen förutsätter uttryckligen att det är fråga om ett lån som behövs för aravaobjektets självfinansieringsandel. Om t.ex. aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet ges som säkerhet för ett penninginstitutlån, och som säkerhet för aravalånet krävs med stöd av 25 § 1 mom. rätt till efterförpantning, skall rätten till efterförpantning begränsas så, att säkerheten inte kan användas som säkerhet för ett annat lån som penninginstitutet beviljar senare. Av kommunen kan dock erhållas tillstånd att använda säkerheten på nytt. Detta förfarande kommer i fråga i synnerhet när man vill säkerställa att penninginstitutlån för ombyggnad av en bostad erhålls.

Enligt 2 mom. får också i fråga om anskaffningslån för hyreshus och ombyggnadslån för hyresboende den myndighet som beviljar ett hyresbostadsaravalån gå med på att en inteckning med bättre förmånsrätt än aravalånet fastställs som säkerhet för betalningen av ett

annat lån. Däremot är lånedelen av hyreshuslån som beviljas för nybyggande stor, och andra lån kan inte godkännas med bättre förmånsrätt än aravalånet.

Beträffande alla de aravalån där en bostad skaffas ur det gamla bostadsbeståndet, kan bostaden belastas av befintliga inteckningssäkerheter eller så kan de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheten befinna sig i någon annan borgenärs besittning. Då blir man tvungen att pröva säkerheternas tillräcklighet med stöd av det allmänna stadgandet i 25 §. Aravalån kan förvägras, om låneobjektet trots aravalånet fortfarande måste svara för betydande utomstående skulder.

Enligt 2 mom. kan dessutom till säkerhet för ett annat lån senare godkännas en inteckning med bättre förmånsrätt än det redan beviljade hyresbostadsaravalånet. Möjligheten behövs endast i fråga om hyresbostadsaravalån, eftersom inverkan av kapitaliseringen av aravalånet är särskilt stor i fråga om dessa lån, och finansiering som beviljas med sämre förmånsrätt än aravalån i praktiken inte kan fås. Vid ägarbostadsaravalån är kapitaliseringens inverkan däremot liten och låntagarnas egna möjligheter att ordna säkerheter är större.

För att en inteckning skall fastställas som säkerhet för ett annat lån förutsätts dock att statskontoret när det gäller ett lån som beviljats av bostadsfonden och kommunen när det gäller ett lån som beviljats av kommunen av särskilda skäl ger sitt tillstånd till detta. Det förfarande som nämns i stadgandet kan komma att tillämpas t.ex. i det fallet, att man efter att hyresbostadsaravalånet har beviljats behöver ett mindre, nytt penninginstitutlån för finansieringen av ett brådskande reparationsarbete vilket inte kan fås med sämre förmånsrätt än aravalånet.

Tillstånd kan också erhållas för användning på nytt av en säkerhet med bättre förmånsrätt än hyresbostadsaravalån. Detta tillstånd ges av kommunen, när det gäller ett lån som beviljats av kommunen, och annars av statskontoret.

27 §. *Statsborgen.* I 13 § lagen om bostadsproduktion finns de gällande stadgandena om statsborgen i samband med bostadslån och i 13 a § stadganden om statens ansvar för obetalda avkortningar, räntor och indrivningskostnader. Dessa stadganden har inte tillämpats under de senaste åren. När den föreslagna lagen ändå är en ramlag för aravalångivningen, föreslås att möjligheten till statsborgen fortfa-

rande bibehålls i den. Statsborgen kan komma i fråga t.ex. som borgen för bankernas primärlån, när särskilda skäl därtill föreligger. I bruktagandet av borgen förutsätter att närmare stadganden utfärdas genom förordning.

6 kap. Förhållandet mellan staten och kommunerna vid aravalångivningen

28 §. *Skuldförhållandena.* I paragrafen ingår ett grundläggande stadgande om skuldförhållandena vid aravalångivning. I 1 mom. stadgas om det dubbla skuldförhållande som tillämpas i fråga om aravalån. Kommunen beviljar alla aravalån som hör till dess befogenheter av medel som den erhållit som lån från bostadsfonden. Då uppstår ett särskilt skuldförhållande mellan bostadsfonden och kommunen samt å andra sidan mellan kommunen och låntagaren. Över det förstnämnda skuldförhållanden uppgörs inget särskilt skuldebrev, utan uppgifterna om skuldförhållandet har registrerats i bostadsfondens datafil, som i praktiken sköts av statskontoret. Skuldförhållandena är starkt beroende av varandra, men ansvaret för skuldens betalning har dock i vissa avseenden reglerats särskilt.

Aravalåntagaren står i direkt skuldförhållande till staten, om det är fråga om ett aravalån som beviljats av bostadsfonden. I annat fall står låntagaren i skuldförhållande till kommunen.

Ett sammanslaget lån kan bestå av två eller t.o.m. flera statliga lån, av vilka en del har beviljats av kommunen och en del av bostadsfonden eller tidigare direkt av statens medel. I detta fall skall det sammanslagna lånet i sin helhet anses som beviljat av den myndighet som har beviljat det nya lånet för ombyggnad av huset. Också ett sammanslaget lån har då alltid en långivare, vilket i praktiken är nödvändigt med tanke på en ändamålsenlig skötsel av låneförhållandet.

29 §. *Kommunens betalningar till staten.* Paragrafen gäller kommunens betalningsskyldighet till staten, något som i praktiken är viktigt vid dubbla skuldförhållanden. Kommunen skall betala ett lån som den fått av staten till statskontoret enligt lånevillkoren oberoende av om låntagaren har betalat posterna enligt lånevillkoren till kommunen. Om aravalåntagaren drabbas av en betalningsstörning, befrias

således inte kommunen från betalningar till fullt belopp innan ett beslut om ansvarsfördelning enligt 31 § har fattats.

I fråga om personliga ägarbostadsaravalån bör man dock beakta att låntagaren kan få annuitetsnivån nedsatt eller annuiteten minskad enligt aravaförordningen, varvid också kommunen får motsvarande lättnad i sin betalningsskyldighet gentemot staten. Dessutom kan villkoren för aravalån som beviljats samfund göras mindre hårda enligt lagen om företagssanering (47/93) och villkoren för aravalån som beviljats privatpersoner göras mindre hårda med hjälp av skuldsaneringen för privatpersoner, varvid motsvarande lättnad i lånevillkoren kommer kommunen till godo.

I paragrafen regleras också en situation där aravalåntagaren betalar mera till kommunen än betalningsposten enligt lånevillkoren, dvs. en extra amortering. I en sådan situation skall kommunen i regel amortera sin skuld till staten i motsvarande mån. I fråga om personliga ägarbostadsaravalån har kommunens betalningsskyldighet dock lindrats i syfte att beakta de betalningsarrangemang som privatpersonerna ofta tillämpar i praktiken. En privatperson kan avtala med kommunen t.ex. om att han erlägger betalningsposterna månatligen av sin lön, trots att aravalåneposterna förfaller halvårsvis. Då skall kommunen inte betala posterna direkt till staten, utan prestationerna sker först på förfallodagen enligt lånevillkoren. I det sistnämnda fallet kommer räntan av posterna kommunen till godo. För låntagaren är det förmånligare att förfara så, att av lönen innehålls månatligen en summa på ett särskilt konto från vilket de halvårsvisa betalningarna erläggs till kommunen enligt lånevillkoren. Då går låntagaren inte miste om räntan.

30 §. *Värdepapperisering av aravalån som beviljats av kommunen.* Enligt 1 mom. har bostadsfonden rätt att värdepapperisera också sådana aravalån som en kommun har beviljat låntagare. Värdepapperisering av dessa lån förutsätter dock att kommunen har gett sitt samtycke härtill. Kommunens samtycke krävs för att värdepapperiseringen i det dubbla skuldförhållandet riktar sig mot kommunens lånefordringar. Ett dylikt ingripande i en kommuns ekonomi utan dess samtycke skulle kunna förutsätta att lagen stiftas i den ordning som gäller stiftande av grundlag.

Definitionen av värdepapperisering av aravalån ingår i 2 § lagen om statens bostadsfond.

Som aravalån beviljade av kommunen betraktas också sådana lån som bostadsstyrelsen före 1981 beviljat privatpersoner och som kommunen i praktiken har förmedlat till låntagarna. I fråga om dessa lån uppbär kommunen lånebetalningarna av låntagarna och ansvarar också inför staten självständigt för att betalningarna görs.

Värdepapperiseringen av ett aravalån ändrar i sig inte det dubbla skuldförhållandet med separata skuldförhållanden mellan dels staten och kommunen och dels kommunen och låntagaren. Värdepapperiseringen inverkar inte på låntagarens ställning. Denne kan t.ex. fortfarande gottgöra sig de lindringar av lånevillkoren som aravasytemet möjliggör.

I fråga om de värdepapperiserade lånen bör man särskilt bereda sig på kommunens betalningsstörningar. Tryggandet av de internationella investerarnas ställning i samband med värdepapperiseringen förutsätter detta. En kommuns betalningsstörningar leder regelmässigt till att ett lån som staten beviljat kommunen sägs upp, varför om detta förfarande stadgas närmare i 33 §.

Bostadsfonden och kommunen kunde i praktiken ingå ett särskilt avtal om värdepapperisering av aravalån som beviljats av kommunen. I avtalet kunde t.ex. rent allmänt ges samtycke till värdepapperisering av vissa låneslag och närmare överenskommas om förfarandet vid eventuell överföring av säkerheter.

31 §. *Ansvarsfördelning.* I paragrafen stadgas om den principiellt viktiga ansvarsfördelningen mellan staten och kommunen i det fallet, att den som erhållit ett aravalån som kommunen beviljat har blivit permanent insolvent. Då skall statskontoret besluta att staten ansvarar för 50 procent av den del av aravalånet som inte har kunnat uppbäras. I detta avseende har man i samband med reformen försökt förenkla förfarandet och något öka den andel som staten tar ansvar för. Med stöd av 12 § lagen om bostadsproduktion kan bostadsstyrelsen med beaktande av den erbjudna säkerheten besluta att staten åtar sig ansvaret för en del av de lån som beviljats av kommunen. Denna andel får i regel inte överstiga 35 procent eller, om synnerligen vägande skäl föreligger, 45 procent av säkerhetens värde.

Avsikten är att ett beslut om ansvarsfördelning skall fattas endast i undantagsfall. Förutsättningen gällande permanent insolvens innebär att aravalåntagaren inte äger någon utmät-

ningsbar förmögenhet. Beslutet om ansvarsfördelning kan sålunda fattas först i det skede när det objekt för vilket aravalån har beviljats redan har realiserats. Eftersom strävan är att i så stor utsträckning som möjligt trygga ställningen för dem som bor i aravabostäderna, skall paragrafen tillämpas endast under den förutsättningen, att låntagarens betalningssvårigheter inte har kunnat ordnas tidigare t.ex. med hjälp av skuldsanering eller aravasytemets interna betalningslättnader.

I ett beslut om ansvarsfördelning ansvarar staten alltid för hälften av det lånekapital som återstår vid den tidpunkt då beslutet fattas. I detta avseende skall statskontoret inte kunna bestämma att staten skall ansvara för en mindre eller större andel. Det finns inte behov av någon sådan prövningsrätt, eftersom det i förhållandet mellan staten och kommunerna i allmänhet inte förekommer några sådana omständigheter, t.ex. försummelser, på grund av vilka ansvaret borde graderas.

Ett beslut om ansvarsfördelning innebär i praktiken att då kommunen bär ansvaret för hälften av det lånekapital som återstår efter realiseringen, skall kommunen till dessa delar till statskontoret betala hälften av annuitetsposterna eller räntorna och amorteringarna enligt tidtabellen i de ursprungliga lånevillkoren. Kommunens betalningsskyldighet skall således i fråga om detta lånekapital i regel fortfarande vara i kraft oberoende av om låntagaren betalar till kommunen eller inte.

Exekutiv auktion eller annan realisering av aravaobjektet innebär naturligtvis inte att låntagaren befrias från sitt slutliga ansvar, utan han ansvarar för lånet t.ex. med egendom som han får senare. Kommunen skall således fortfarande kräva betalningsposter av låntagaren. Om låntagaren då erlägger en betalningspost eller en del av den, skall kommunen vidarebefordra hälften av betalningen till statskontoret, dvs. de erhållna tillgångarna skall också då delas mellan staten och kommunen i ovan nämnda proportion.

32 §. *Bostadsfondens samtycke.* I paragrafen stadgas om det självkontraheringsförbud som omfattas inom aravasytemet. Inom aravasytemet kan det uppstå en situation där kommunen har befogenhet att bevilja lån och å andra sidan är det kommunen, en samkommun eller ett aktiebolag som faktiskt ägs av någon av dessa som ansöker om lån. I en dylik situation är risken större än normalt för att man när

lånet beviljas ger aravalagstiftningens stadganden en vidare tolkning än vanligt.

Paragrafen skall gälla enbart hyreshuslån, vilket är ett väsentligt snävare tillämpningsområde än enligt lagen om bostadsproduktion. Med stöd av 9 § 1 och 2 mom. lagen om bostadsproduktion tillämpas självkontraeringsförbudet på alla aravalån, dvs. också på lån som beviljats för anskaffning eller ombyggnad av enstaka bostadslägenheter. Genom att begränsa förbudet enbart till hyreshuslån har man försökt förenkla förfarandet så, att bostadsfonden skall ge sitt samtycke endast i de fall som är av särskilt stor ekonomisk betydelse.

I paragrafen stadgas inte särskilt om i vilken form samtycket skall inhämtas. På grund av praktiska omständigheter skall samtycket sökas i skriftlig form.

33 §. *Uppsägning av kommunens lån.* I paragrafen stadgas särskilt om uppsägning av ett lån som kommunen fått av staten. Uppsägningen utförs av långivaren i skuldförhållandet, dvs. bostadsfonden, av vägande skäl och under förutsättning att kommunen har handlat i strid med lagen eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

I praktiken kommer paragrafen att tillämpas mycket sällan jämfört med uppsägning av andra låntagares aravalån. Om förutsättningarna för detta stadgas i 37 §. Av denna orsak har det inte ansetts nödvändigt att i paragrafen särskilt presentera detaljerade uppsägningsgrunder. I praktiken förekommer det knappast sådana betalningsförsummelse som skulle göra det möjligt att säga upp lånet. Däremot kan man tänka sig att lånet delvis har använts för ett annat ändamål än det som lånet beviljats för eller att kommunen vid utförandet eller övervakningen av byggnadsarbetet har gjort sådana försummelse som berättigar till uppsägning av lånet.

Uppsägning av lån förutsätter dessutom alltid vägande skäl. Sålunda kommer uppsägning inte alltid i fråga i sådana situationer där kommunen t.ex. har handlat på ett sätt som i sig strider mot den föreslagna lagen. Vid bedömningen av vad som är vägande skäl skall uppmärksamhet fästas vid storleken av den ekonomiska förlust som försummelsen orsakat och vid försummelsens grovhetsgrad.

Vid aravalångivningen har kommunerna inte försummat sina betalningar och man har i aravsystemet i praktiken inte behövt säga upp

kommuners lån. I 2 mom. stadgas dock om tryggande av förutsättningarna för värdepapperisering i sådana särskilda fall då ett lån som en kommun har fått av staten sägs upp, och lånet grundar sig på ett värdepapperiserat aravalån mellan kommunen och en låntagare, i fråga om vilket en betalningspost av kommunen har fördröjts mer än 30 dagar från förfallodagen. På grund av statskontorets indrivningssystem har kommunen ca fem månaders betalningstid innan lånet slutgiltigt sägs upp. I en sådan situation har kommunen försummat sin betalningsskyldighet gentemot staten så, att investerarnas rättigheter i anslutning till värdepapperiseringen äventyras. Tryggandet av investerarnas rättigheter förutsätter att uppsägningen av kommunens lån är en åtgärd som grundar sig på lag och inte på prövning.

Ett särskilt drag är förknippat med uppsägningen av en kommuns sådana lån som grundar sig på värdepapperiserade aravalån, dvs. att uppsägningen gäller alla de lån som kommunen har fått av staten och i fråga om vilka motsvarande aravalån som kommunen beviljat hör till betalningsposten för värdepapperiserade lån. Detta förfarande tillämpas även om kommunen endast delvis försummar sin betalningsskyldighet. Grunden är att statskontoret på normalt sätt uppbär betalningarna för de värdepapperiserade lånen i en post, varför en delvis försummad betalning av kommunen inte utan särskild utredning kan inriktas på något enskilt lån.

Uppsägningen av ett lån av staten till en kommun kan inte leda till att kommunen säger upp låntagarnas aravalån, utan en uppsägning av dessa lån förutsätter att låntagarna själva försummar sina betalningar. Om den enskilde låntagaren sköter sina betalningsposter på normalt sätt, försvagas hans ställning inte i samband med arrangemanget. Uppsägningen av en kommuns lån leder dock regelmässigt till att låntagarens betalningar hädanefter uppbärs direkt av statskontoret enligt de normala lånevillkoren.

Säkerheterna för de aravalån som kommunen beviljat kunde vid värdepapperiseringen stanna i kommunens besittning, för att denna effektivt skall kunna kräva sina fordringar av de enskilda låntagarna. I en situation med betalningsstörningar från en kommuns sida måste säkerheterna däremot kunna överföras på den som beträffande de värdepapperiserade

lånen har de rättigheter som hänför sig till dessa säkerheter.

Enbart en överföring av besittningen av säkerheterna är ingen ändamålsenlig eller tillräcklig åtgärd i en situation då en kommun har allvarliga betalningsstörningar och dess lån har sagts upp. Till uppsägningen av en kommuns lån hänför sig enligt 3 mom. normalt ett förfarande, där staten träder in i ett direkt skuldförhållande till den enskilde låntagaren. Kommunens ställning som långgivare övertas med dess rättigheter och skyldigheter i sin helhet av staten. I anslutning härtill uppbär statskontoret också de kommande betalningarna för aravalånen hos låntagaren. Statskontoret skall omedelbart underrätta låntagaren om saken. Statskontoret kan givetvis inte få betalningar som hänför sig till samma aravalån både av låntagaren och av kommunen.

7 kap. Särskilda stadganden

34 §. *Närmare stadganden och bestämmelser som inverkar på lånets storlek.* Aravalånets storlek beräknas i regel som en procentandel av objektets lånevärde, dvs. det är nödvändigt att bestämma lånevärdet för beräkningen av aravalånets storlek. Till lånevärdet räknas t.ex. i fråga om aravalån som beviljas för nybyggande de godkända byggnadskostnaderna, tomtkostnaderna och de kommunaltekniska kostnaderna.

Anskaffningsvärdet av ett aravaobjekt är å sin sida ett vidare begrepp än lånevärdet och det skall bestämmas närmast för justeringen av lånens största maximibelopp. Till anskaffningsvärdet räknas också poster som blir utanför aravalångivningen, t.ex. andelen för en tomt som fått utan vederlag.

Med stöd av 1 mom. stadgas om fastställandet av lånevärdet, anskaffningsvärdet och de godkända kostnaderna samt om beaktandet av tomtkostnader genom förordning. Avsikten är att dessa stadganden skall gälla de beräkningsgrunder som permanent skall följas inom aravalångivningen.

Utöver vad som nämns ovan är det ändamålsenligt att förbereda sig på att de detaljerade villkoren för aravalångivningen till vissa delar bestäms genom överenskommelser i samband med den årliga budgeten. Det kan hända att man t.ex. av statsekonomiska orsaker tillfälligt blir tvungen att minska aravalånens

låneandel. Enligt 2 mom. skall statsrådet ha rätt att utfärda närmare bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt tomtkostnaderna, som godkänns årligen. Bestämmelserna kan utfärdas t.ex. i samband med den årliga dispositionsplanen för aravalånen.

35 §. *Användning av index.* Aravalånen är redan i bostadsproduktionslagstiftningen bunda till räntor och annuiteter som bestäms på grundval av index.

36 §. *Tillsyn.* Bostadsproduktionslagstiftningens stadganden om tillsyn över aravalån föreslås bli helt och hållet reformerade. Den tidigare lagens och förordningens stadganden om tillsyn samlas och förenhetligas i 36 § i lagförslaget. Målet är att man genom en förenklad reglering och genom att de olika instansernas ansvar betonas i praktiken skall kunna minska tillsynen väsentligt. Tillsynen sker främst i form av stickprov.

I samband med missbruk skall aravalånemyndigheterna dock fortfarande ha omfattande rätt att utöva tillsyn och få uppgifter. I 1 mom. föreslås att bostadsfonden, statskontoret och kommunen skall alla ha rätt till jämsides tillsyn. De skall ha rätt att övervaka att aravalånen används för det ändamål för vilket de beviljats och också annars i enlighet med denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt lånevillkoren. Stadgandet hindrar inte heller bostadsfonden eller statskontoret att använda sin tillsyns rätt visavi kommunerna. I kommunen skall byggnadstillsynsmyndigheterna ha tillsyns rätt både med stöd av lagförslaget och, med avseende på byggandet, med stöd av byggnadslagen (370/58) och byggnadsförordningen (266/59).

Aravalånemyndigheterna, dvs. bostadsfonden, statskontoret och kommunen, skall ha rätt att få se de handlingar som behövs för tillsynen. Denna tillsyn gäller framför allt dem som fått aravalån. Stadgandets verkan utsträcks dock även till de inbördes relationerna mellan aravalånemyndigheterna. Aravalånemyndigheterna kan ha sådana handlingar som en annan aravalånemyndighet behöver för sin tillsyn.

Stadgandena i 2 mom. motsvarar trots den reviderade ordalydelsen motsvarande tillsynsstadganden i lagen om bostadsproduktion. De som bemyndigats av bostadsfonden eller statskontoret samt de kommunala myndigheterna har rätt att i bostäder och bostadsbyggnader för vilka aravalån beviljats vid behov företa

inspektioner och syn. Granskningsrätten skall också gälla räkenskapsböcker och andra handlingar som behövs. Låntagaren skall också vara skyldig att på begäran tillstålla revisorn räkenskapsböcker och övriga handlingar för granskning. I momentet har således getts de befogenheter som behövs för att övervaka aravalånen. De nya är att länsstyrelserna inte längre skall ha några tillsynsbefogenheter med stöd av denna paragraf.

I 3 mom. stadgas om sekretess. Den som företar inspektioner och syn och utför andra tillsynsuppgifter får inte för utomstående röja uppgifter som han fått i sitt arbete. Sekretessen skall vara likadan som i den gällande lagstiftningen. Den som avses i stadgandet kan vara en som är anställd i antingen tjänste- eller arbetsförhållande. Man skall fortfarande kunna låta utomstående experter utföra inspektionerna.

Bostadsstyrelsen har sedan 1987 företagit revisioner i aravahyreshus med ekonomiska svårigheter. Målet med revisionerna har varit att utreda orsakerna till hyreshusets dåliga ekonomiska ställning. Avsikten med revisionerna har inte varit att söka missbruk utan att ge konsultation för husets eget bästa. Paragrafen ger rättslig grund också för dylika revisioner, trots att avsikten har varit att revisionerna görs på frivillig basis.

37 §. *Uppsägning av aravalån.* En sådan uppsägning av kommunens lån som hör till relationerna mellan staten och kommunen behandlas i 33 §. Här i 37 § är det fråga om uppsägning av aravalån.

Till skillnad från den gällande bostadsproduktionslagstiftningen är strävan att i lagen samla alla grunder som hör till uppsägningen av aravalån. De hör mer till det som skall stadgas genom lag än genom förordning.

Ett aravalån kan sägas upp för omedelbar återbetalning helt eller delvis, om låntagaren inte iakttar denna lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller villkoren för aravalån. I paragrafen stadgas i sex punkter detaljerat om uppsägningsgrunderna. Förteckningen följer huvudsakligen förteckningen i 34 § förordningen om bostadsproduktion, dock i förkortad och förenklad form. Då det enbart är fråga om en exempel-förteckning skall också andra grunder vara möjliga.

I 2 mom. stadgas mera detaljerat om vilken myndighet som är behörig att säga upp ett

aravalån. Ett aravalån som beviljats av bostadsfonden kan sägas upp av antingen fonden eller statskontoret, beroende på uppsägningsgrunden. Om grunden för uppsägning är t.ex. att byggnadsarbetena utförs på ett felaktigt sätt, kan fonden säga upp lånet. Om grunden för uppsägning är att avgifterna försummas, är däremot statskontoret behörigt att säga upp lånet. När det gäller felaktiga uppgifter som getts av låntagaren är både fonden och statskontoret behöriga. Ett aravalån som beviljats av kommunen skall åter alltid sägas upp av kommunen.

Uppsägningsgrunderna skall berättiga till uppsägning, men de lämnar också alltid en viss prövningsrätt åt myndigheten. Också 3 mom. är avsett att styra detta och enligt det skall lånet inte sägas upp om försummelsen enligt 1 mom. är ringa och utan dröjsmål rättas till. Stadgandet gör uppsägningen mera rimlig och ger myndigheterna tillräcklig prövningsrätt. T.ex. den omständigheten att betalningen av en annuitetspost eller av ränta eller amortering på lån fördröjs mer än 30 dagar skall enligt 1 mom. vara en uppsägningsgrund, men om försummelsen med beaktande av omständigheterna skall anses ringa, finns det ännu ingen grund för uppsägning. Försummelsen skall dock rättas till utan dröjsmål. Stadgandet ger myndigheten tillräckliga befogenheter i fråga om de kortfristiga finansieringsarrangemang som gäldenären behöver i tvingande situationer. Ett hänvisningsstadgande om skuldsanering ingår i 38 §.

Uppsägning kan också vara påföljden om villkoren för aravalån inte iakttas. Till detta hänvisas i 6 §, där det konstateras att på begränsning av användningen och överlåtelsen av ägarbostäder med aravalån skall endast tillämpas vad som gäller om aravalånebeslutet och överföring av lånet.

Vid tillämpningen av uppsägningsgrunderna skall beaktas också orsakerna till varför t.ex. en betalning från låntagaren har fördröjts. Vid tillämpningspraxis kunde stadgandet i 7 kap. konsumentskyddslagen (38/78) beaktas. Stadgandet begränsar en konsumentkreditgivares rätt att vidta åtgärder med anledning av en gäldenärs betalningsdröjsmål, om detta orsakas av sjukdom, arbetslöshet eller annan därmed jämförbar omständighet som inte beror av honom.

Enligt 5 mom. kan ett uppsagt lån eller en del av ett sådant jämte räntor utsökas hos

låntagaren utan dom eller utslag så som stadgas om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg. Stadgandet skall emellertid alltid först förutsätta ett beslut om uppsägning av lånet.

38 §. *Skuldsanering*. I lagen föreslås för tydlighetens skull ett stadgande med hänvisning till lagarna om skuldsanering. Stadgandet är nödvändigt för informationens skull. De lagar som trätt i kraft den 8 februari 1993 om skuldsanering för privatpersoner (57/93) och om företagssanering kan ha en betydande inverkan på betalningen och uppsägningen av ett aravalån samt på statens och kommunens förhållanden i aravalångivningen.

Båda de nämnda lagarna tillämpas utan hinder av vad som i någon annan lag stadgas om borgenärs rätt till betalning, åtgärder för indrivning av skuld eller åtgärder för tryggnad av att en skuld betalas. Stadgandena i dessa lagar åsidosätter således vid en skuldsanering motsvarande stadganden i den föreslagna lagen. Domstolen kan för en privatperson fastställa ett betalningsprogram som motsvarar hans betalningsförmåga och för ett företag ett saneringsprogram, vilka väsentligt ändrar det som aravalagen och aravaförordningen stadgar om återbetalningen av aravalån. Aravalånen är vid skuldsaneringar säkerhetsskulder, om vilka det finns rikligt med stadganden som avviker från aravalagstiftningen.

En offentligrättslig borgenärs, dvs. i fråga om aravalån närmast statskontoret och kommunen, ställning i skuldsaneringen berörs av 78 § lagen om skuldsanering för privatpersoner och 97 § lagen om företagssanering. Om samtycke till skuldsaneringen beslutar den myndighet som har behörighet att driva in fordran. I 98 § lagen om företagssanering ingår ett specialstadgande om lån som innehåller kapitaliserad ränta. Villkor som gäller kapitalisering kan åsidosättas vid skuldsanering.

I fråga om aravalån skall en offentligrättslig borgenärs ställning bestämmas särskilt i synnerhet i det fallet att det är fråga om ett aravalån som kommunen beviljat. Då kan kommunen också fatta beslut om samtycke till frivillig skuldsanering till de delar som den är långgivare. Ett dylikt kommunalt beslut kan dock inte utan ett särskilt förfarande anses vara bindande för staten till de delar det är fråga om skuldförhållandet mellan kommunen och staten. Å andra sidan vore det med tanke på det praktiska förfarandet smidigt att staten

för sin del också kunde samtycka till frivilliga skuldsaneringar, något som skulle förbättra kommunernas förutsättningar att delta i frivilliga skuldsaneringar. Sålunda föreslås i 2 mom. ett särskilt stadganden om ett förfarande där kommunen innan ett samtycke som ges i samband med frivillig skuldsanering kan begära också statskontorets samtycke till skuldsaneringen, varvid kommunen kunde få de ändringar i lånevillkoren som avtalas i samband med skuldsaneringen till godo också i sitt eget skuldförhållande till staten.

Eftersom lagarna gällande skuldsanering är speciallagar och tillämpas i stället för aravalagens stadganden är det inte nödvändigt att i aravalagen inta några stadganden gällande skuldsanering, med undantag för hänvisningsstadgandet.

39 §. *Ändringssökande*. Med stöd av 20 a och 20 b §§ lagen om bostadsproduktion har ändring i bostadsärenden sökts genom att man först yrkat rättelse hos den kommunala myndighet som fattat beslutet. I det beslut som givits med anledning av rättelseyrkandet har man fått söka ändring hos bostadsstyrelsen genom besvär i den ordning som stadgas om ändringssökande i förvaltningsärenden. I bostadsstyrelsens beslut har man åter inte kunnat söka ändring genom besvär.

I samband med reformen av bostadsförvaltningen har stadgandena om ändringssökande ändrats från och med den 1 december 1993. Bostadsfonden med sin mindre verksamhet har inte kunnat bli besvärmyndighet. Därför får ändring i ett kommunalt beslut som givits med anledning av ett rättelseyrkande sökas hos länsrätten genom förvaltningsbesvär. I länsrättens beslut får ändring åter inte sökas genom besvär.

Enligt lagförslaget skall dessa besvärprinciper i någon mån ändras. För det första skall rättelseyrkande tillåtas inte bara i fråga om den kommunala myndighetens beslut, utan också i fråga om bostadsfondens och statskontorets beslut. Detta ökar rättsskyddet med avseende på bostadsfondens och statskontorets beslut och motsvarar samtidigt de allmänna önskemålen på utvecklande av rättsskyddet. I bostadsfondens och statskontorets beslut med anledning av rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär och till dessa delar förblir systemet likadant som för närvarande. Extraordinära rättsmedel skall dock kunna användas.

För det andra föreslås att ändring i en

kommunal myndighets beslut med anledning av rättelseyrkande får sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50). Det är fråga om förvaltningsbesvär. Detta motsvarar den reglering som införts redan i samband med reformen av bostadsförvaltningen. I beslut av kommunen som gäller låneobjekt får emellertid inte särskilt sökas rättelse eller ändring genom besvär. Förutom att detta beslut är av förhandsnatur i förhållande till det egentliga lånebeslutet, i vilket rättelse får sökas, möjliggör aravalånens tidtabell ingen rättelse och besvär över dem i detta skede. Det räcker att sökanden får söka ändring i bostadsfondens eller kommunens slutliga lånebeslut.

I praktiken har möjligheterna att söka ändring i bostadsärenden utnyttjats i rätt liten omfattning. Besvär till bostadsstyrelsen har under de senaste åren inlämnats i 20—30 fall per år.

40 §. *Delgivning av beslut.* Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 20 b § 3 mom. lagen om bostadsproduktion, men formuleringen har moderniserats och den har utvidgats till att gälla också bostadsfondens beslut för att underlätta delgivningen av i synnerhet lånebeslut.

41 §. *Tjänstemannaansvar.* Den som utför uppgifter som anförtrotts honom enligt denna lag eller den förordning som utfärdats med stöd av den skall fortfarande ansvara för sina åtgärder såsom en tjänsteman. Om tystnadsplikt stadgas särskilt i 36 § 3 mom. I paragrafen avses också den som är anställd i arbetsavtalsförhållande.

42 §. *Närmare stadganden.* I lagen föreslås i flera paragrafer bemyndigande att utfärda närmare stadganden genom förordning. I denna 42 § har samlats en förteckning över de viktigaste frågor om vilka det, utöver vad som stadgas på annat ställe i den föreslagna lagen, skall kunna utfärdas närmare stadganden genom förordning. Dessa frågor gäller sökande av aravalån, uppförande av objekt och lyftande av aravalån, lånevillkor, inlösen, återbetalning av aravalån och annan verkställighet av lagen. Förteckningen är således inte uttömmande.

8 kap. Ikraftträdelse- och övergångsstadganden

43 §. *Ikraftträdande.* Lagen avses träda i kraft vid ingången av 1994. Tidpunkten då

lagen träder i kraft bestäms å ena sidan av lagstiftningen gällande reformen av bostadsförvaltningen, som huvudsakligen träder i kraft den 1 december 1993, och å andra sidan av den förordning som ansluter sig till lagen och som står i samband med statsbudgeten för 1994.

Genom lagen upphävs lagen om bostadsproduktion, som gavs 1966, och lagen om grundförbättring av bostäder, som gavs 1979, jämte senare ändringar. Samtidigt upphävs också de begränsningar av användningen och överlåtelser av ägarbostäder med aravalån som antecknats i bolagsordningar, aktiebrev och skuldebrev.

44 §. *Övergångsstadgande.* Innan lagen träder i kraft får åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter vidtas. I synnerhet reformen av bostadsförvaltningen kan föranleda åtgärder.

Aravalåneansökningar som är anhängiga då lagen träder i kraft skall behandlas enligt den tidigare lagen, förutsatt att ansökan har lämnats in till myndigheterna före den 1 september 1993. Detta gäller både de materiella stadgandena och stadgandena om förfaringssätt. Där emot skall aravalagen alltid tillämpas på ansökningar som lämnats in efter den nämnda tidpunkten under slutet av 1993 och senare. Syftet med detta förfarande är att lånen 1994 i så stor omfattning som möjligt beviljas på de villkor som stadgas i den nya aravalagen. Ansökningstiderna för de aravalån som kommunerna beviljar infaller t.ex. huvudsakligen i slutet av året. Å andra sidan kan man genom detta förfarande undvika sådana situationer att tolkningsproblem uppstår i fråga om sådana objekt som under den tid den gamla lagen gällde erhållit en villkorlig lånereservering beträffande förutsättningarna för beviljande av aravalån enligt aravalagen.

Det i 14 § aravalagen stadgade tillämpningsområdet för sammanslagning av ett lån som beviljats för ombyggnad av hyreshus och återstående gammalt lån för huset är betydligt snävare än i dag så, att endast lån inom annuitetssystemet sammanslås sinsemellan. Under 1994 inriktas långivningen till stor del på sådana ansökningar som lämnats in före den 1 september 1993, varvid med stöd av det ovan nämnda stadgandet borde beviljas sådant lån för grundförbättring av hyreshus som avses i lagen om bostadsproduktion. I detta fall kan de förutsättningar om vilka stadgas i 14 § aravalagen inte tillämpas, utan också lån av

gammal typ sammanslås med nya lån, trots att det i samband med reformen har föreslagits att denna typ av sammanslagning av lån skall frångås. För att det nya förfarandet skall kunna införas snabbare föreslås ett stadgande enligt vilket ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende med sökandens samtycke skall kunna beviljas i stället för ett lån som före den 1 september 1993 söktes för grundförbättring av hyreshus.

Beträffande myndigheternas uppgiftsfördelning tillämpas dock den lagstiftning gällande reformen av bostadsförvaltning som träder i kraft före den förevarande lagen. I lagen om upphävande av lagen om bostadsstyrelsen stadgas vilka av bostadsstyrelsens tidigare uppgifter som har överförts på miljöministeriet och vilka till statskontoret. Av lagen om statens bostadsfond framgår åter att statens bostadsfond har ersatt bostadsstyrelsen.

Med stöd av stadgandet i 3 § 2 mom. aravalagen utser kommunen de objekt för vilka aravalån beviljas. I övergångsskedet år 1994 har stadgandet fortfarande en begränsad betydelse, eftersom fullmakten att bevilja lån för enskilda hus huvudsakligen hänför sig till gamla låneansökningar, som har fått en villkorlig lånereservering av bostadsstyrelsen. I fråga om eventuella nya husvisa låneansökningar kunde bevillningsfullmakten dock anvisas för objekt som kommunerna utser.

Stadgandet i 5 § 2 mom. om konkurrensförfarande skall tillämpas först ett år efter att lagen trätt i kraft. Detta beror på de förberedande åtgärder som konkurrensförfarande kräver och deras tidtabell. Då man redan nu ordnar entreprenadtävlan i fråga om majoriteten av de nybyggnadsprojekt som finansieras ur statens bostadsfond utan att lagen kräver det, förblir detta förfarande naturligtvis gällande.

I 15 § i lagförslaget stadgas om vem som kan få hyresaravalån och i 22 § om vem som kan få aravalån för bostadsrättshus. Bland dem finns också samfund som utses av miljöministeriet. De samfund som med stöd av lagen om bostadsproduktion utsetts till sådana samfund bibehåller efter att lagen trätt i kraft den behörighet som avses i 15 eller 22 § utan att ansöka om den på nytt. Likaså förblir de befogenhetsöverföringar som har gjorts vid beviljandet av grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder i kraft. Stadganden om motsvarande överföring ingår i 8 § 4 mom. och 16 § 3 mom. i lagförslaget.

45 §. *Lagens tillämpning på tidigare beviljade lån.* Tillämpningen av lagen på tidigare beviljade lån är en invecklad uppgift. De lån som beviljats enligt tidigare lagar gällande bostadsproduktion och lånevillkoren för dem är mycket brokiga och sinsemellan olika. För tydlighetens skull vore det önskvärt att brokigheten kunde minskas betydligt genom den nya lagen. Avsikten är emellertid inte att ingripa i redan uppnådda rättigheter, vilket borde ske i den ordning som gäller stiftande av grundlag. Av denna orsak har man varit tvungen att ordna tillämpningen av den nya lagen så, att den ställning som låntagarna redan uppnått tryggas.

Tillämpningen av lagen medför inga svårigheter i fråga om de lån där lånesystemet är likadant som i den föreslagna lagen. Dessa är de s.k. enhetslånen där bankernas primärlån inte är med. I enlighet med detta föreslås att stadgandena i lagen tillämpas också på lån som beviljats enligt de lagar som givits om ändring av lagen om bostadsproduktion åren 1989 och 1990 samt enligt lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion (412/92). Då tillämpas den föreslagna lagen på alla enhetslån.

På äldre lån, som närmast beviljats enligt de lagar om bostadsproduktion som givits olika år samt enligt lagen om grundförbättring av bostäder, tillämpas den föreslagna lagen till de delar som lagen inte ingriper i låntagarnas uppnådda ställning. Sådana stadganden är stadgandena om överföring av lån i 12 och 20 §§ i lagförslaget, stadgandet om säkerheter för aravalån i 25 §, stadgandena om statens och kommunens förhållande i 28, 29, 31 och 33 §§ i lagförslaget, stadgandena om inverkan av värdepapperisering av aravalån i 30 §, stadgandena om tillsyn, skuldsanering, ändringssökande och delgivning av beslut i 36 och 38—40 §§ i lagförslaget samt stadgandena om behörig myndighet i 37 §, som gäller uppsägning. Dessa stadganden tillämpas oberoende av vad som till dessa delar bestäms i skuldebrevet.

Statsrådets rätt att ändra räntorna på bostadslån skall kvarstå också i fråga om gamla bostadslån. På villkoren för gamla bostadslån tillämpas i övrigt vad som i skuldebrevet har bestämts för respektive lån.

Enligt 13 § lagen om bostadsproduktion har statsborgen kunnat beviljas. Dessutom har lån enligt 13 a § lagen om bostadsproduktion direkt med stöd av stadgandet varit förknippade

med statens ansvar. Dessa borgensförbindelser och ansvar måste förbli i kraft för att gäldenärens ställning inte skall ändras. Därför föreslås att statsborgen som beviljats för eller hänför sig till tidigare lån och motsvarande ansvar blir i kraft som sådana.

46 §. *Amorteringar och räntor på samt anstånd med betalningen av vissa lån.* I denna paragraf stadgas om den maximala lånetiden för s.k. gamla lån, dvs. personliga bostadslån och grundförbättringslån, som beviljats enligt de lagar som nämns i 45 § 2 mom. i lagförslaget. Den skall vara 25 år, om inte något annat bestämts i skuldebrevet för lånet. Den maximala lånetiden för ett kortfristigt ombyggnadslån å sin sida föreslås vara 10 år. I skuldebrevet för dessa lån har inte bestämts någon annan maximal lånetid.

I den sista meningen i 1 mom. stadgas om anstånd i anslutning till dessa lån. Anstånds-systemet föreslås kvarstå oförändrat. Sålunda kan på ansökan av låntagaren fortfarande högst 10 års anstånd beviljas med betalningen av räntor och amorteringar på dessa lån, på det villkoret att de maximibelopp som fastställts i statsbudgeten iakttas och att den maximala lånetiden inte förlängs. De maximala lånetiderna avviker delvis beroende på enligt vilken tidigare lag lånet har beviljats. Dessa lånetider har emellertid ingen betydelse när någon annan tid har antecknats som lånetid i skuldebrevet. Av denna anledning kan på det sätt som föreslås i paragrafen stadgas att den maximala lånetiden för ett personligt statligt bostadslån och ombyggnadslån är 25 år, om inte något annat bestämts i skuldebrevet för lånet. Om en längre lånetid har intagits i skuldebrevet iakttas alltså den.

Vad som stadgas i 2 mom. gäller personliga bostadslån som beviljats mellan den 1 mars 1982 och den 31 december 1990 enligt lagen om bostadsproduktion. Avsikten är att dessa lån skall behandlas på samma sätt som i den tidigare lagen. Sålunda föreslås att kommunen med avvikelse från villkoren i skuldebrevet på ansökan av låntagaren och på grunder som statsrådet fastställer kan bestämma att räntan på ett sådant lån från ingången av det åttonde låneåret till utgången av det elfte låneåret är tre eller sex procent.

47 §. *Grundförbättringslån av understödstyp.* Avsikten är att bevara regleringen gällande långfristiga grundförbättringslån som beviljats enligt lagen om grundförbättring av bostäder

likadan som den har varit i den tidigare lagen. Med stöd av paragrafen skall man också efter det att lagen trätt i kraft kunna godkänna långfristiga grundförbättringslån som beviljats med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder såsom lån av understödstyp.

48 §. *Tillämpning av hänvisningsstadganden på annat ställe i lag.* Också i annan lagstiftning än den egentliga bostadslagstiftningen finns rikligt med hänvisningar till lagen och förordningen om bostadsproduktion samt till lagen och förordningen om grundförbättring av bostäder. Sådana hänvisningar finns bl.a. i skattelagstiftningen och sociallagstiftningen. I detta sammanhang har det inte varit ändamålsenligt att försöka ändra alla hänvisningsstadganden i olika lagar. Av denna anledning föreslås att i paragrafen tas in ett hänvisningsstadgande om saken. Trots detta föreslås att några centrala hänvisningsstadganden ändras i detta sammanhang, t.ex. 1 § lagen om bostadsrättsbostäder.

1.2. Lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

1 §. *Tillämpningsområde.* I paragrafen avgränsas de objekt på vilka lagen skall tillämpas. Dessutom stadgas om vilka typer av begränsningar som skall tillämpas på dessa objekt. Lagen gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus. Begreppen definieras i följande paragraf. Begränsningarna gäller såväl användning som överlåtelse. Dessutom finns i lagen stadganden om inlösen.

Genom lagen avser man inte att ingripa i de lättnader som enligt tidigare lagstiftning beviljats i begränsningarna. De undantag som både statsrådet och bostadsstyrelsen beviljat med stöd av lagen om bostadsproduktion eller lagen om grundförbättring av bostäder eller lagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (1082/75) gäller således fortfarande trots stadgandena i denna lag.

2 §. *Aravahyresbostäder och aravahyreshus.* Enligt 1 mom. 1 punkten tillämpas lagen på hyresbostäder för vilka lån beviljats fr.o.m. 1949. Liksom i de tidigare stadgandena om bostadsproduktion kvarstår den inskränkning enligt vilken begränsningarna gäller om bostadslånet inte har återbetalts före den 1 januari 1976. Lagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån trädde

i kraft vid denna tidpunkt och förhindrade i fråga om dessa hus befrielse från begränsningarna genom förtida återbetalning av bostadslån.

Lagen gäller enligt 1 mom. 2 punkten också hyresbostäder och hyreshus för vilka lån framöver beviljas enligt aravalagen.

Hyresbostäder och hyreshus för vilka långfristigt grundförbättringslån har beviljats omfattas enligt 1 mom. 3 punkten också av denna lag, om de inte innan denna lag har trätt i kraft med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder har befriats från begränsningarna. Inga begränsningar hänför sig till de kortfristiga lånen.

Ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende enligt aravalagen omfattas inte av begränsningarna. Lån har med stöd av lagarna om bostadsproduktion beviljats för en del hyresbostäder på vilka inte heller nu tillämpas samma begränsningar som på det stora flertalet av hyresbostäderna. Det föreslås att lagen inte skall gälla dessa objekt, som uppräknas i 2 mom., eftersom begränsningarna när det gäller dem skulle skärpas väsentligt och det på grund av det låga antalet bostäder i dessa objekt inte finns något särskilt behov av en strängare behandling av dem. Sådana objekt är hyreshus för vilka före den 1 januari 1980 har beviljats lån för grundreparation enligt lagen om bostadsproduktion (247/66), nedan 1966 års lag om bostadsproduktion, samt bostadsandelslagshus för vilka före nämnda dag har beviljats lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion och lagen om bostadsproduktion (488/53). Av de sistnämnda har redan så gott som alla ombildats till bostadsaktiebolag. Den tredje gruppen på vilken begränsningarna inte tillämpas utgörs av hus för vilka lån 1971 och 1972 beviljats av konjunkturskattemedel. På dessa har tillämpats 1966 års lag om bostadsproduktion sådan den lydde när lånen i fråga beviljades. Eftersom lån för de sistnämnda husen inte har beviljats enligt lagen om bostadsproduktion, behöver denna grupp inte nämnas i lagtexten.

De begränsningar som hänför sig till husen i de nämnda tre grupperna försvinner i sin helhet i samband med ändringen, eftersom de stadganden som nu tillämpas på dessa hus upphävs genom ikraftträdelsestadgandena i aravalagen. Hittills har ett villkor för att begränsningarna skall upphöra varit att bostadslånet återbetalas. Husen är relativt gamla, varför beloppet av det

återstående lånet inte är av någon större statekonomisk betydelse.

I 3 mom. tas in ett särskilt stadgande som gäller affärs- och liknande lokaler. Om aktier i antingen ett fastighets- eller ett bostadsaktiebolag medför rätt att besitta en sådan lokal, tillämpas denna lag inte på aktierna.

3 §. *Begränsningstid.* I 1 mom. stadgas om den allmänna begränsningstiden. Den skall fortfarande vara lika lång som den ursprungliga lånetiden. En förtida återbetalning av arava- eller bostadslån inverkar inte på begränsningstiden.

Redan i dag är begränsningstiden dock med avvikelser från lånetiden 45 år i fråga om en del av lånen. Denna uppdelning bibehålls i 2 mom., där undantagen från principen i 1 mom. uppräknas. En nyhet är att den tid då begränsningarna börjar klart knyts till den tidpunkt då den första anteckningen om begränsning görs. Eftersom anteckningen om begränsning när det gäller objekt som har formen av bolag görs såväl i in-teckningsregistret som i aktiebrevet och aktieboken, och detta i praktiken alltid sker vid olika tidpunkter, har det varit oklart när begränsningarna upphör. Den ändrade ordalydelsen knyter tidpunkten för när begränsningarna börjar till den anteckning som görs först. Ändringen råder också bot på tolkningsproblemen i sådana situationer när ett hyreshus senare under lånetiden bolagiseras. Det är i låntagarens intresse att anteckningen görs så snabbt som möjligt.

Enligt 2 mom. 1 punkten gäller begränsningstiden på 45 år lån som den 1 januari 1980 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion har beviljats för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad.

Begränsningstiderna när det gäller lån som fr.o.m. den 1 januari 1991 enligt lagen om bostadsproduktion har beviljats för utvidgning eller grundreparation av ett hyreshus har förlängts till 45 år. Denna princip har bibehållits i 2 mom. 2 punkten.

Också för lån som beviljas enligt aravalagen är begränsningstiden enligt 2 mom. 3 punkten 45 år. När de äldre hyreshusen så småningom befrias från begränsningarna blir en begränsningstid på 45 år huvudregel.

I fråga om lån som före den 1 januari 1991 enligt 1966 års lag om bostadsproduktion beviljats för grundreparation samt alla långfris-

tiga grundförbättringslån har låntagarna i förtid kunnat frigöra sig från begränsningarna genom att över bostadslånet betala en särskild ersättning. Detta system har bibehållits i 3 mom. Den som i förtid vill frigöra sig från begränsningarna skall således till statskontoret betala fem procent av det ursprungliga lånekapitalet för varje låneår, dock högst för sju låneår.

I 4 mom. har bibehållits det arrangemang som avviker från den allmänna begränsningstiden och som gäller fastställandet av hyran för aravabostäder. Hyresbegränsningarna gäller en tid som överensstämmer med de normala amorteringsvillkoren. Denna tid kan variera mellan 25 och 45 år och är i fråga om de nyaste lånen på grund av amorteringsprogrammet, där kapitalisering tillämpas, föränderlig. Om lånet återbetalas i förtid, förblir begränsningarna i kraft enligt de ursprungliga villkoren, och större kostnader för finansiering som eventuellt kommer i stället för statligt lån får inte beaktas i hyran. Eftersom i systemet med kapitalisering inte finns någon fast lånetid, föreslås det för tydlighetens skull stadgat om en fast giltighetstid för hyresbegränsningarna, om lånet har återbetalts i förtid. Denna tid är 30 år, dvs. nästan densamma som den faktiska genomsnittliga lånetiden, som är ca 33 år. Detta gäller endast lån som uppbärs i form av annuiteter enligt de ursprungliga lånevillkoren. Stadgandet gäller däremot inte lån vilkas lånevillkor ändrats så att de uppbärs i enlighet med annuitetssystemet och i fråga om vilka lånetiden kan vara under 30 år.

4 §. *Bostadsbruk.* En bostadslägenhet skall enligt 1 mom. användas som hyresbostad. En bostad får enligt 2 mom. användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i hyreslagen (653/87) när det gäller personer som behöver särskild vård och omsorg. Avsikten är att också personer som inte längre förstår innebörden av ett hyresavtal skall kunna bo i hemliknande förhållanden. Undantagen kan t.ex. gälla hem avsedda för dementa.

Enligt 3 mom. väljs de boende på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. I praktiken är grunderna för valet bostadsbehov samt inkomster och förmögenhet. Statsrådet fastställer närmare grunderna för valet av boende och de grunder enligt vilka tillfälliga avvikelser av särskilda skäl kan göras från dessa grunder. Kommunen skall övervaka att

de grunder som statsrådet har fastställt följs. Kommunen avgör själv hur denna övervakning utförs.

Liksom nu kan också andra personer än sådana som uppfyller vissa inkomst- och förmögenhetsvillkor väljas till boende, om det inte finns några sökande som uppfyller dessa villkor. I ett statsrådsbeslut fastställs dessutom de grunder enligt vilka kommunen kan avvika från de normala grunderna för valet av boende. Sådana undantagsgrunder kan t.ex. vara att en bostad används som hyresbostad för en person som behövs för husets underhåll och skötsel eller, i fråga om ombyggnadsobjekt, som egen bostad av ägaren.

Kommunen har dessutom rätt att av särskilda skäl tillåta tillfällig avvikelse från de grunder som statsrådet fastställt. Grund för avvikelse kunde t.ex. vara att ett företags behov av extra personal kraftigt ökar eller att företaget flyttar till en ort eller att en person plötsligt blir utan bostad t.ex. på grund av eldsvåda. Denna tillfälliga avvikelse har i dag begränsats till två år.

Enligt 4 mom. har miljöministeriet rätt att utfärda närmare bestämmelser om ansökningsförfarandet. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för övervakningen. Denna rätt är nödvändig för att kommunen skall kunna kontrollera om det i ett hus finns andra boende än sådana som uppfyller villkoren i statsrådets beslut.

5 §. *Ändring av användningsändamålet.* Kommunen får enligt 1 mom. av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en hyresbostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Begränsningen som avser ett litet antal bostäder kan tolkas så att användningsändamålet för ägarsamfundets hela bostadsbestånd får ändras, även om en permanent ändring av användningsändamålet för ett helt hus normalt förutsätter att huset befrias från begränsningarna på det sätt som avses i 16 §. En ändring kan godkännas också om bostädernas sammanlagda lägenhetsyta efter ändringen inte längre är 75 % av den totala lägenhetsytan, vilket är huvudregeln när lån beviljas. Anmälan om att tillstånd har beviljats skall innan ändringen genomförs göras till statskontoret, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas. Återbetalningsskyldigheten kan inte tillämpas, om bostadsutrymmen

ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar bostadsförhållandena för de boende. Däremot skall det i regel bestämmas att lånet skall återbetalas, om lokalerna ändras så att de används enbart för kommersiella eller administrativa syften eller för produktion.

Detta stadgande kan också tillämpas på undantagsförfaranden som gäller i synnerhet bostäder för studerande. Bostäder kan således fortfarande användas för inkvartering, t.ex. som sommarhotell eller i samband med internationellt utbyte av studenter och lärare.

En reform i samband med ändringen av användningsändamålet är att samma stadganden som hittills har tillämpats enbart på objekt för vilka lån beviljats enligt lagen om bostadsproduktion nu gäller också bostäder för vilka långfristigt grundförbättringslån har beviljats.

6 §. *Ersättning för användning i strid med stadgandena.* För användning av bostäder i strid med stadgandena kan fastställas en ersättning enligt 1 mom. Ersättningen fastställs genom länsrättens beslut. Yrkande på ersättning framställs vanligtvis av kommunen men kan också framställas av t.ex. statskontoret. Det skall bestämmas att ersättningen skall betalas till statskontoret, som vidarebefordrar pengarna till statens bostadsfond.

Ersättningens procentuella belopp, dvs. en halv procent för varje månad som bostaden har använts på ett felaktigt sätt, förblir lika stort som i dag. Medan ersättningen nu fastställs på basis av det maximala skuldfria priset på en bostad, är avsikten att förenkla den modell enligt vilken ersättningen räknas ut, eftersom för hyresbostäder med undantag av ombyggnadsobjekt inte i övrigt uträknas något maximipris. Enligt det nya systemet behövs endast bostadens anskaffningsvärde och, för beaktande av ändringen i byggnadskostnadsindexet, koefficienten för överlåtelsepriset för den tidpunkt då bostaden färdigställdes samt koefficienten för den tidpunkt då uträkningen görs. Anskaffningsvärdet justeras med förhållandet mellan dessa koefficienter, och ersättningen räknas ut på basis av bostadens nuvärde, som fås på detta sätt. Om inget anskaffningsvärde har fastställts för en bostadslägenhet, beräknas detta på basis av anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna enligt förhållandet mellan bostadslägenheternas lägenhetsytor.

Om tre år har förflutit sedan användningen i

strid med stadgandena, kan yrkande på fastställande av ersättning inte längre framställas.

Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den enligt 2 mom. nedsättas när ersättningen fastställs.

7 §. *Hyra.* Den självkostnadsprincip som även i dag tillämpas vid fastställandet av hyran bibehålls i 1 mom. Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet uppbäras högst ett belopp som vid sidan av fastighetens övriga intäkter behövs för de utgifter som enligt god fastighetshållning krävs för finansieringen av bostäderna och lokalerna i anslutning till dem. I momentet uppräknas närmare de viktigaste posterna som skall ingå i maximihyran.

Enligt momentets 1 punkt skall utgifter för anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder i beslutet om bostadslån godkännas som finansieringsutgifter. Utgifter för underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder är liksom utgifter för ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt är poster som inräknas i maximihyran. Också förberedelse för underhåll eller ombyggnad kan enligt 4 punkten beaktas i hyrorna. Genom sådan förberedelse kan de kostnader som ett hus åsamkas fås ner väsentligt i det skedet när ombyggnaden utförs och trycket att höja hyrorna härigenom minskas. Det är enligt 5 punkten också framöver möjligt att räkna ränta på egna investeringar. Också andra kostnader som enligt lagen ankommer på ägaren beaktas enligt 6 punkten i hyrorna.

Om utjämning av hyror stadgas för tydlighetens skull särskilt i 2 mom. Utjämning är möjlig om husen ägs av en och samma ägare, t.ex. ett fastighetsaktiebolag. Enskilda bolag kan genom ägarnas beslut fusioneras till större enheter, varvid utjämning av hyrorna blir möjlig. I praktiken har fusionering och därigenom utjämning visat sig vara ett bra sätt att sanera ekonomin i ett hus som har ekonomiska svårigheter. Också hyrorna för sådana lägenheter i bostadsaktiebolag som förvärvats med anskaffningslån och som tillhör en och samma ägare kan knytas till utjämningen. I hela aravahyreshus är utjämning möjlig endast husvis. I lagtexten föreslås inga särskilda begränsningar beträffande de poster som skall utjämnas, eftersom sådana begränsningar kunde försvåra bl.a. en förnuftig användning av bostadshusreserveringar. Avsikten är dock att kost-

nader för skötsel inte skall utjämnas, eftersom de boende själva i hög grad kan påverka dem. Detta förfarande stöder också boendedemokratien enligt lagen om samförvaltning i hyreshus (649/90).

Miljöministeriet har enligt 3 mom. rätt att utfärda närmare bestämmelser om tillämpningen av 1 och 2 mom. Sådana bestämmelser kan t.ex. utfärdas om maximibeloppet av den ränta som betalas på det egna kapital som godkänts i lånebeslutet. Detta maximibelopp är för närvarande åtta procent. Kommunen övervakar att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för övervakningen, t.ex. uppgifter om bokslut, finansieringsanalys och uppgifter om grunderna för hyreshöjningar.

I 4 mom. finns en hänvisning till hyreslagen. Hyrorna skall fortfarande vara skäliga. Såväl frågan om hyran är skälig som frågan om självkostnadsprincipen följs kan föras till domstol för prövning. Också förfarandet vid hyreshöjning följer systemet enligt hyreslagen.

8 §. *Överlåtelse.* En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag får enligt 1 mom. 1 punkten överlätas till kommunen och enligt 2 punkten till en av kommunen angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån enligt aravalagen. Inga särskilda villkor gäller således för överföring av t.ex. aktier i ett hyreshus som har formen av bostadsaktiebolag. Enligt momentets 3 punkt kan vid överlåtelse av ett hus eller aktier också någon annan mottagare utses, om denne motsvarar en överlåtare. I fråga om det bestånd för vilket lån beviljats före 1980 har t.ex. industriföretag och affärsverk också kunnat äga hyreshus som har formen av fastighetsaktiebolag. Ågoarrangemang mellan dessa typer av ägare är således fortfarande möjliga. I nyare hus kan de endast äga en minoritet av aktierna. Dessutom kan det inlösningssystem som avses i 12 § komma att tillämpas, om en hyresgäst vill köpa åt sig den bostad i vilken han bor.

Egendom kan enligt 2 mom. säljas på offentlig auktion på det sätt som bestäms i konkursstadgan eller utsökningslagen eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, på det sätt som bestäms i pantsättningsavtalet. Stadgandet gäller framöver också bostäder för vilka långfristigt grundförbättringslån har beviljats, i fråga

om vilka tolkningen hittills inte har varit entydig.

Ett stadgande om överföring av egendom med stöd av giftorätt, arvsrätt eller testamente eller på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör har tagits in i 3 mom. Enligt stadgandet skall den nya ägaren utan dröjsmål underätta kommunen om sin åtkomst. Kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om överföringen av äganderätten lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 9 §. Stadgandet finns redan i den nuvarande lagstiftningen.

Trots att kommunen bär ansvaret för att en mottagare av överlåtelse utses, är det för att säkerställa betalningen av statens fordringar nödvändigt att också staten fortfarande skall ha möjlighet att meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet. Dessutom skall staten ha kännedom om ägarna av låneobjekten. Befogenheterna finns enligt 4 mom. hos statskontoret, som också i övrigt sköter de praktiska frågorna i anslutning till skuldförhållandet. Statskontoret skall också föra ett register över ägarna, varför kommunen alltid skall underrätta statskontoret om överlåtelser som den har fått kännedom om.

9 §. *Överlåtelsepris.* Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus eller motsvarande aktie är enligt 1 mom. överlåtelseersättningen. Om beräknandet av den stadgas i 10 §.

Eftersom ett system med maximipriser tillämpas i lagen om grundförbättring av bostäder, har detta stadgande bibehållits i 2 mom., för att ägarnas ställning inte skall försämrats i samband med reformen. Enligt det nya lånesystemet, som grundar sig på annuiter och som möjliggör kapitalisering av räntor, kan ett långfristigt grundförbättringslån enligt lagen om grundförbättring av bostäder sammanlösas med ett lån för grundreparation enligt lagen om bostadsproduktion. Överlåtelsebegränsningarna enligt 1966 års lag om bostadsproduktion ersätter då de begränsningar som gäller grundförbättringen, varvid hela överlåtelsepriset bestäms enligt stadgandena om överlåtelseersättning i nämnda lag. Det föreslås att denna princip inte skall ändras, och därför har i 2 mom. tagits in en precisering som gäller detta.

Statskontoret kan enligt 3 mom. också meddela anvisningar om beräkandet av överlåtel-

sepriset. En akties andel av överlåtelsepriset för hela bolaget beräknas enligt förhållandet mellan aktierna.

Om egendomen säljs på offentlig auktion får enligt 4 mom. den, för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst överlåtelseersättningen eller maximipriset, beroende på vilket prissystem som tillämpas i det ifrågavarande fallet.

Ett överskridande av det tillåtna överlåtelsepriset är enligt 5 mom. inte längre ogiltigt, utan det belopp som överstiger detta pris skall betalas till kommunen, som skall redovisa medlen till statskontoret. Medlen kan inte längre bli hos kommunen när den köper egendom, eftersom den inte har någon orsak att avvika från stadgandena om maximipris.

10 §. *Beräkandet av överlåtelseersättningen.* Enligt 1 mom. skall kommunen fastställa överlåtelseersättningen. När priset beräknas skall enligt 1 mom. 1 punkten den godkända andelen av egna medel i det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten beaktas, förutsatt att det uttryckligen är fråga om en placering av ägaren själv. Sådant eget kapital som t.ex. fåtts i form av understöd eller som bostadshusreservering beaktas således inte när överlåtelseersättningen räknas ut. Å andra sidan skall medlen, för att det skall vara fråga om en egen placering, inte ha placerats av någon annan för ägarens räkning. I praktiken har det, i synnerhet när det gäller aktiebolag, förekommit fall där de egna medel som behövts utöver aktiekapitalet har placerats av någon annan än ägaren. Medlen kan vara lån som ägaren har beviljat. Med hänvisningen till det fastställda anskaffningsvärdet för en fastighet avses att inte heller tomtens kan säljas genom ett separat köp, om den ingår i anskaffningsvärdet.

De egna medlen justeras enligt 1 mom. 2 punkten enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet. Justeringen görs med hjälp av den tabell över koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer.

Det resterande kapitalet av ett lån som enligt lånebeslutet hör till den godkända finansieringen skall enligt 1 mom. 3 punkten beaktas i överlåtelseersättningen till den del överlåtaren skall ansvara för lånet. Vid överlåtelse av aktier beaktas inte bolagets lån, eftersom bolaget skall ansvara för dessa också efter ägarväxling.

Om ett lån upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter,

beaktas det enligt 1 mom. 4 punkten på samma sätt som ett lån som godkänts i det skede då lån beviljats. Också ett lån som den som äger aktier i ett bostadsaktiebolag har upptagit och som avser dessa aktier beaktas på motsvarande sätt.

Om det egna kapitalet har ökats för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, kan denna ökning enligt 1 mom. 5 punkten också beaktas i överlåtelseersättningen. Ökningen indexjusteras inte. Också en ökning av eget kapital som den som äger aktier i ett bostadsaktiebolag gör beaktas på motsvarande sätt.

Om andelen egna medel i det fastställda anskaffningsvärdet är lån som beviljats av ägaren och som enligt grunderna för fastställande av hyran har kunnat amorteras genom hyra som uppbärs hos de boende, kan lånet enligt 2 mom. inte beaktas när överlåtelseersättningen beräknas. På denna andel kan således inte heller någon indexjustering räknas ut. Detta gäller även andelen sådant eget kapital på vilket i hyrorna har uppburits amorteringar.

11 §. *Beräkandet av maximipriset.* Enligt 1 mom. fastställer kommunen maximipriset. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är enligt 2 mom. det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Genom ändringen förenklas beräkandet av maximipriset, eftersom ingen uträkning av bolagens smärre förmögenhetsposter längre är nödvändig. Samtidigt frångås också uträkandet av separata värdeminskningar. Härigenom kompenseras den obetydliga prisnedsättning som beror på att bolagets övriga tillgångar inte medtas i kalkylen.

Enligt 2 mom. justeras baspriset enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer. I koefficienterna för maximipriset beaktas nu uträkandet av värdeminskningen. Efter ändringen kan en gemensam tabell över koefficienter tillämpas när maximipriset och överlåtelseersättningen räknas ut, eftersom ingen värdeminskning längre görs.

Värdet av ombyggnad som utförts i de olika bostäderna och husen beaktas enligt det gängse värdet. Om lägenheten är i sämre skick än det ursprungliga och det inte är fråga om naturlig förslitning, avdras från priset liksom i dag

kostnaderna för att sätta bostaden i skick. Likaså avdras från priset de lån som hänför sig till bostaden, till den del de överförs på mottagaren.

12 §. *Inlösen.* Inlösningsystemet enligt lagen om inlösen av hyresbostäder har överförs till denna lag. En hyresgäst kan enligt 1 mom. lösa in en bostad som han besitter med stöd av hyresrätt, om det är fråga om en lägenhet i ett bostadsaktiebolag för vilken lån har beviljats enligt lagarna om bostadsproduktion eller aravalagen. Lån har beviljats enligt nämnda lagar också för ett objekt som har ombildats till ett bostadsaktiebolag enligt lagen om inlösen av hyresbostad, varför inlösningsmöjligheten kvarstår. Inlösningsen skall fortfarande vara en rättighet som endast är beroende av hyresgästens vilja. För inlösen krävs dock i dag ägarens samtycke, om det är fråga om en bostad för vilken anskaffningslån beviljats och som ägs av en kommun, en samkommun eller ett bolag som ägs av någon av dessa. Detta system bibehålls.

En bostad för vilken anskaffningslån beviljats enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för att den skall användas som bostad för speciella befolkningsgrupper står i dag utanför inlösningsystemet. Det föreslås att denna begränsning bibehålls.

En nyhet är att skyldigheten att i två år vara bosatt i bostaden upphävs. Däremot införs en begränsning som gäller nya hus, enligt vilken inlösen inte är möjlig under de två första åren efter att huset har färdigställts. Detta är nödvändigt för att slutförandet av finansieringen kan ta tid, och bl.a. inlösningspriset kan ändras på grund av att lånebeslutet justeras.

Ägaren får fortfarande en överlåtelseersättning, liksom för annan överlåtelse. Skillnaden består i att ett villkor för överlåtelsen är att hela överlåtelseersättningen erhålls vid överlåtelsen. Det inlösningspris som den som löser in bostaden betalar uträknas enligt 3 mom. på samma sätt som maximipriset för objekt för vilka ombyggnadslån har beviljats. Ändringarna jämfört med det tidigare prissystemet är desamma som vid uträkningen av maximipriserna. I inlösningspriset medtas också andelen bostads- eller aravalån.

Kommunen har liksom tidigare möjlighet att sänka priset till en skälig nivå, om det överstiger det gängse priset och bostads- eller aravalåneandelen samt överlåtelseersättningen kan betalas.

För inlösen kan enligt 4 mom. lån för anskaffning av bostadsaktier enligt aravalagen erhållas.

Aktierna skall enligt 5 mom. liksom nu förvaras av kommunen så länge som inlösen är möjlig.

Närmare stadganden om inlösningsen utfärdas enligt 6 mom. genom förordning. Sådana stadganden kan utfärdas om bl.a. inlösningsförfarandet, möjlighet att skjuta upp betalningen av inlösningspriset tills ett anskaffningslån för bostadsaktier beviljas för inlösen samt överföring av äganderätten.

13 §. *Ombildning av ett hyreshus till bostadsaktiebolagshus.* Ett hyreshus som hittills har kunnat ombildas till bostadsaktiebolag för att möjliggöra inlösen kan enligt 1 mom. fortfarande ombildas till bostadsaktiebolag. Statskontoret godkänner ombildningen och överför lånet. Ett hyreshus omfattande högst två bostäder för vilket lån beviljats enligt 1966 års lag om bostadsproduktion och som anskaffats för att användas som bostäder för speciella befolkningsgrupper kan således inte ombildas till bostadsaktiebolag. I fråga om bostadsandelslag är ombildning inte möjlig, eftersom det endast finns ett fåtal andelslag som ombildningen skulle gälla, och beloppet av inlösningslånet för dessa skulle uppgå till andelen per lägenhet av det återstående bostadslånet, dvs. i praktiken vara obetydligt litet.

Om det är fråga om ett hyreshus av vilket kommunen äger huvudparten, skall enligt 2 mom. liksom nu uppmärksamhet fästas vid att inlösningsen av hyreshuset inte äventyrar utbudet på hyresbostäder i kommunen.

14 §. *Ogiltighet.* Om egendom som är underkastad begränsningar överläts till någon annan än en sådan mottagare som avses i denna lag, är överlåtelsen liksom nu ogiltig. En nyhet är att ett felaktigt pris inte längre kan medföra ogiltighet. Överpris skall alltid redovisas till statskontoret.

15 §. *När en bestämmelse i bolagsordningen är utan verkan.* Det föreslås att stadgandet om att en bestämmelse i en bolagsordning om bolagets eller en aktieägares eller någon annan persons förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan, som finns också i den nuvarande lagstiftningen, skall bibehållas. Stadgandet gäller såväl bostadsaktiebolag som andra aktiebolag.

16 §. *Befrielse från begränsningar.* Statens bostadsfond kan helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag.

Ett villkor för befrielse är fortfarande att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas. Stadgandet förtydligas dock så, att det är tillräckligt om lånet återbetalas för den bostad eller det hus som befrielsen gäller. Visserligen har redan de nuvarande stadgandena tolkats på detta sätt, men de har också kunnat tolkas så, att hela det lån som beviljats på en gång skall återbetalas, även om befrielsen gäller endast en del av de bostäder eller hus för vilka lånet beviljats.

Om för en bostad eller ett hus vid indrivning i exekutiv väg inte kan fås ett så högt pris att lånefordringen kan säkerställas, kan befrielse beviljas också om bara den del av lånet som säkerställts vid indrivningen återbetalas. Eftersom lagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån upphävs, kan befrielse från stadganden som gäller fastställande av hyran också beviljas med stöd av denna lag.

17 §. *Rivning.* Rivning utan tillstånd av bostadsmyndigheterna har sanktionerats endast i lagen om grundförbättring av bostäder. Vid reformen utsträcks detta system också till det övriga aravahyresbostadsbeståndet. Statens bostadsfond kan enligt 1 mom. av särskilda skäl på ansökan och på villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av ett hus eller en bostad. Då detta stadgande är ett parallellstadgande till stadgandet om befrielse från begränsningar, är ett villkor också för detta tillstånd att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om det objekt som skall rivas, med de begränsningar i fråga om indrivning i exekutiv väg som avses i 16 § 2 mom.

Om ett objekt rivs utan behörigt tillstånd, kan ägaren enligt 2 mom. åläggas att betala ersättning till statskontoret för den återstående begränsningstiden. Ersättningsens storlek fastställs på samma sätt som ersättningen för användning av en bostad i strid med stadgandena enligt 6 §. Länsrätten dömer ut påföljden på framställning av antingen kommunen eller statens bostadsfond. Ersättning kan dömas ut för högst 20 år. Maximitiden har förlängts jämfört med maximitiden på 10 år enligt lagen om grundförbättring av bostäder, eftersom också begränsningarna enligt denna lag normalt är betydligt längre, som längst 45 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan länsrätten nedsätta den. Ersättning kan inte

dömas ut om ett objekt förstörs genom eldsvåda.

18 §. *Anteckning om begränsning.* Enligt de lagar som gäller långivningen har en förutsättning för att ett lån skall kunna lyftas varit att anteckning om användnings- och överlåtelsebegränsningar har gjorts i inteckningsregistret och, i fråga om aktiebolag, antingen utöver eller i stället för anteckning i inteckningsregistret, i aktiebrevet eller aktieboken. I stället för inteckningsregistret har redan i en del av landet ett lagfarts- och inteckningsregister tagits i bruk. Denna term används i denna lag, eftersom man i hela landet kommer att gå över till detta nya register.

Eftersom ändringar under begränsningstiden sker i anteckningarna om begränsning eller i de fastigheter som anteckningarna gäller, är det nödvändigt att också i denna lag ge ett bemyndigande att genom förordning stadga om hur de ändringar som behövs skall göras. Anteckningarna kan behöva kompletteras t.ex. i samband med bolagisering, när det inte tidigare har funnits några aktier. Ändring av en anteckning kommer i fråga också vid inlösen. En anteckning har ursprungligen kunnat göras så att den till någon del är felaktig eller t.ex. för en fastighet, trots att byggnaden är belägen på en arrendetomt. En fastighet har också t.ex. kunnat styckas till flera separata fastigheter. I sådana fall skall anteckningen antingen korrigeras eller överföras så att den gäller rätt fastighet. När begränsningarna i sinom tid upphör, skall anteckningarna strykas. Genom förordning stadgas om vem som kan kräva att en anteckning stryks.

19 §. *Uppsägning.* Om låntagaren eller den på vilken lånet senare har överfört inte iakttar stadgandena enligt denna lag, kan statskontoret säga upp ett lån som en statlig myndighet har beviljat och kommunen ett lån som kommunen har beviljat.

Ett villkor är dessutom att försummelsen inte är ringa. Om de uppsägningsgrunder som hänför sig till ett skuldförhållande stadgas i aravalagen och i skuldebrevsvillkor enligt tidigare lagar.

Uppsägningen kan enligt 2 mom. av vägande skäl gälla även en kommun, också om kommunen inte har någon möjlighet att säga upp skuldförhållandet med en enskild låntagare. Grund för uppsägningen är härvid att kommunen har handlat i strid med denna lag eller de stadganden eller bestämmelser som utfärdats

med stöd av den. Det oriktiga förfarandet skall vara antingen fortvarande eller annars av synnerligen stor betydelse för att denna påföljd skall kunna dömas ut. Statens bostadsfond dömer ut påföljden.

20 §. *Myndigheter.* Myndigheter enligt denna lag är samma myndigheter som de behöriga myndigheterna enligt aravalagen. Behörig myndighet är således, utöver statskontoret och statens bostadsfond, den kommun inom vars område den byggnad eller bostad som är föremål för åtgärder är belägen.

21 §. *Ändringssökande.* Det första steget i systemet för ändringssökande är enligt 1 mom. rättelseyrkande. Rättelseyrkande kan liksom nu framställas med anledning av kommunstyrelsens eller en nämnds beslut och dessutom också med anledning av beslut av en tjänsteinnehavare. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet, utom i fråga om beslut av en tjänsteinnehavare, då det framställs till kommunstyrelsen eller nämnden. En sökande som är missnöjd med kommunens beslut får framställa rättelseyrkande. En nyhet är rättigheten för den som ansöker om hyresbostad att söka rättelse i ett beslut av kommunen som gäller val eller godkännande av en hyresgäst. Kommunen fattar direkt beslut om valet i hus som den äger. Dessutom har man ofta kommit överens med ägaren om att kommunen väljer invånarna. Eftersom 4 § inte förutsätter att kommunen liksom i dag skall fatta beslut om godkännande av en hyresgäst för att valet skall vara lagenligt, betonas genom stadgandet dessutom att beslut om godkännande fortfarande är verksamhet enligt denna lag, om sådana fattas. Ingen rätt att söka rättelse uppkommer om kommunen inte fattar något beslut beträffande valet av boende. En nyhet är också möjligheten att söka rättelse i bostadsfondens eller statskontorets beslut. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall enligt 1 mom. fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut av kommunen som givits med anledning av rättelseyrkande får ändring enligt 2 mom. sökas genom besvär. Det är fråga om förvaltningsbesvär som söks hos länsrätten. På förfarandet tillämpas lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden. I ett beslut som gäller val av en hyresgäst får ändring inte sökas genom besvär. Detta system finns redan i den nuvarande lagstiftningen.

Besvärsubudet i 3 mom. motsvarar den

praxis som redan hittills omfattats i lagstiftningen om bostadsproduktion. Ändring får således inte sökas genom besvär i ett beslut som statens bostadsfond har fattat på basis av denna lag eller stadganden som utfärdats med stöd av den. Statskontoret har i denna lag getts nya uppgifter. Statskontorets ställning motsvarar statens bostadsfonds, varför besvärsubudet utsträcks till att omfatta också beslut av statskontoret.

22 §. *Delgivning av beslut.* Delgivningsförfarandet är likadant som i den nuvarande lagstiftningen. Normalt sänds delgivningar per post. Ett beslut som gäller val eller godkännande av en hyresgäst kan dock delges genom att protokollet läggs fram till påseende på det sätt som stadgas i kommunallagen (953/76). Eftersom kommunens beslut inte längre är obligatoriskt, är det inte skäl att ändra det nuvarande delgivningsförfarandet. Eftersom rättelse kan sökas också i bostadsfondens och statskontorets beslut, är delgivningsförfarandet detsamma också i fråga om dessa beslut.

23 §. *Tillsyn.* Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har enligt 1 mom. rätt att övervaka att denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den iakttas. Myndigheterna har härvid rätt att till påseende få de handlingar som behövs vid tillsynen.

De som bemyndigats av bostadsfondens och statskontoret samt de kommunala myndigheterna har enligt 2 mom. rätt att vid behov företa också inspektioner och syneförrättningar. Stadgandet möjliggör också granskning av frågor som gäller fastighetshållning, varvid möjligheterna för ett hus att klara av sina förpliktelser till staten kan utredas.

I 3 mom. stadgas om tystnadsplikt, enligt vilken en person som utövar tillsyn för utomstående inte får röja uppgifter som han fått i sitt arbete.

24 §. *Tjänstemannaansvar.* På samma sätt som i dag ansvarar den som utför uppgifter enligt denna lag eller den förordning som utfärdats med stöd av den för sina åtgärder som en tjänsteman. Stadgandet har fortfarande ansetts nödvändigt, bl.a. för att de granskningar som avses i 23 § i praktiken ges åt andra än tjänstemän, t.ex. privata revisorer eller företag som specialiserat sig på analyser i detta syfte.

25 §. *Närmare stadganden.* Närmare stadgan-

den om verkställigheten av lagen får utfärdas genom förordning.

26 §. *Ikraftträdande.* Avsikten är att lagen skall träda i kraft samtidigt som aravalagen. Tidpunkten är den 1 januari 1994.

Lagen om inlösen av hyresbostäder upphävs genom denna lag. Likaså upphävs lagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån jämte ändringar genom denna lag. De nuvarande bestämmelserna om verkningarna av förtida återbetalning av lån kan ersättas med grunderna för fastställandet av hyran enligt 7 § i denna lag.

Eftersom i skuldebrevet över bostadslånen också har funnits bestämmelser som hänför sig till användning och överlåtelse, stadgas i 2 mom. att villkoret i skuldebrevet iakttas, om det är fördelaktigare för låntagaren än denna lag.

1.3. Lagen om utvecklande av bostadsförhållandena

6 §. *Kommunens bostadsprogram.* Vid reformen av förvaltningen försöker man som bäst minska antalet obligatoriska lagstadgade planeringssystem. Behovet av ett bostadsprogram som godkänns som en del av kommunplanen och som ses över med jämna mellanrum varierar i de olika kommunerna. Det beror på läget beträffande bostadsförhållandena i kommunen när ett bostadsprogram behövs. I enlighet med detta föreslås det att kommunfullmäktige vid behov skall få godkänna och justera ett bostadsprogram, som skall utgöra grunden för dess bostadspolitiska åtgärder. Det är inte nödvändigt att här hänvisa till kommunplanen bl.a. av den anledningen att frågan om en obligatorisk kommunplan torde bli aktuell vid revideringen av kommunallagen.

I 4 § 1 mom. förslaget till aravalag har tagits in ett stadgande enligt vilket kommunen bl.a. skall tillstålla bostadsfonden de planer som behövs för skötseln av aravalångivningen. Kommunens bostadsprogram är en sådan plan. Den har praktisk betydelse bl.a. när man vid miljöministeriet överväger hur de kommunvisa bevilningsfullmakterna skall fördelas. Kommunens bostadsprogram kommer att behövas i synnerhet när det i kommunen finns ett särskilt behov av att utveckla bostadsförhållandena.

8 §. *Program för utvecklande av bostadsförhållandena.* Också när det gäller systemet med statliga planer försöker man minska antalet

obligatoriska planer. Övergången till rambudgetering samt det faktum att verksamhets- och ekonomiplanen betonas minskar behovet av särskilda planeringssystem. Ett sådant är också programmet för utvecklande av bostadsförhållandena.

I överensstämmelse med vad som ovan föreslås om kommunens bostadsprogram föreslås det också att ett program för utvecklande av bostadsförhållandena endast skall uppgöras vid behov. Statsrådet skall enligt behov på framtällning av miljöministeriet fastställa ett program för utvecklande av bostadsförhållandena, som skall utgöra grunden för dess bostadspolitiska åtgärder. Den normala årliga planeringen sker genom verksamhets- och ekonomiplanen.

Det föreslås samtidigt att 2 mom., där det i detalj stadgas om vad programmet för utvecklande av bostadsförhållandena skall innehålla, slopas. Statsrådet får härigenom rätt att fritt besluta när och hur ett program för utvecklande av bostadsförhållandena skall göras upp. På detta inverkar det politiska läget i landet, utvecklandet av bostadsmarknaden, behovet att göra upp ett särskilt program för utvecklande av bostadsförhållandena samt många andra bostadspolitiska, beskattningssmässiga och ekonomiska faktorer. Programmet skall liksom nu beredas av miljöministeriet, som i tillräcklig mån skall hålla kontakt med andra förvaltningsområden som påverkar utvecklandet av bostadsförhållandena.

1.4. Lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån

1 §. *Tillämpningsområde.* Eftersom lagen om bostadsproduktion föreslås bli upphävd, skall på lån vilkas lånevillkor har ändrats framöver aravalagen tillämpas när det gäller uppbörd av lån och den lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som kommer att ges när det gäller begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av hyreshus samt fastställande av hyror. Paragrafens 3 mom. föreslås därför bli ändrat.

2 §. *Annuiteter.* Det föreslås att fastställandet av annuiteten i samband med att lånevillkoren ändras förenklas så, att andelen av banklån med bättre förmånsrätt än statligt bostadslån inte längre skall inbegripas i annuiteten. Andelen av dessa primärlån skall dock fortfarande beaktas när storleken av den första annuiteten

för ett bostadslån fastställs. Annuiteten kan härvid nedsättas för att boendekostnaderna skall bli skäliga. Dessutom skall statskontoret underrättas om senare väsentliga ändringar i villkoren för primärlånen, varvid dessa kan beaktas i samband med de normala årliga justeringarna av annuiteterna.

3 §. *Fastställande av den första annuiteten och sammanslagning av lån.* Eftersom det har föreslagits att bostadsstyrelsen skall upphävas, föreslås paragrafen bli ändrad så, att statskontoret skall fastställa den första annuiteten. I detta sammanhang blir man tvungen att i någon mån utföra myndighetsprövning i det fallet att annuiteten måste nedsättas. Förfarandet vid beslutsfattandet är dock mycket enkelt jämfört med t.ex. beviljandet av ett helt nytt lån, varför det inte är ändamålsenligt att överföra dessa befogenheter på statens bostadsfond.

Ett nytt grundförbättringslån som enligt den gällande lagen beviljas för ett hyreshus sammanslås med det återstående ursprungliga bostadslånet för huset. Efter detta är det inte längre möjligt att separat ändra lånevillkoren. Härigenom kan ingen sådan situation uppstå att ett hyreshus har två separata lån som uppbärs i form av annuiteter.

Genom aravalagen blir tillämpningsområdet för sammanslagning av lån väsentligt snävare, så att lån enligt det gamla lånesystemet och lån som uppbärs i form av annuiteter inte kan sammanslås ens på ansökan av låntagaren. Detta kunde leda till en sådan situation att ändring av lånevillkoren för ett bostadslån som beviljats för uppförande av ett hyreshus söks först i det skedet när huset också har lån enligt det nya lånesystemet som uppbärs i form av annuiteter. Om lånen inte sammanslås, skulle hyreshuset ha två separata lån som uppbärs i form av annuiteter. Detta skulle leda till ett invecklat förfarande när det gäller bestämmandet av hyran och uppbörden av aravalånen. Därför föreslås det att till paragrafen fogas ett nytt 3 mom., enligt vilket bostadslånen när lånevillkoren ändras skall sammanslås till ett lån som uppbärs i form av annuiteter.

På ett lån som sammanslagits på det ovan nämnda sättet bör i regel tillämpas samma lånevillkor som de som tillämpas på lån som sammanslagits med stöd av aravalagen. Dessa lånevillkor är av samma typ som villkoren för ett lån i fråga om vilket endast lånevillkoren ändrats. Det kan dock stadgas om att räntan

på ett sammanslaget lån skall vara en aning lägre. Detta på grund av att det återstående lånekapitalet till följd av ombyggnaden i allmänhet är klart större än för ett lån i fråga om vilket endast lånevillkoren ändrats.

4 §. *Storleken av den första annuiteten.* Det nuvarande 1 mom. föreslås ändrat så, att annuiteten motsvarar beloppet av de godtagbara utgifterna för det statliga bostadslånet i den hyra som uppbärs då den första annuiteten träder i kraft. Varken kapitalutgifterna för primärlån eller för ett eventuellt statligt primärlån medtas härvid längre i annuiteten. Paragrafens nuvarande 2 mom., där det stadgas om ställningen för sådana räntor och amorteringar på bostadslånet som tidigare har uppskjutits, behövs inte längre.

5 §. *Nedsättning av annuiteten.* Storleken av den första annuiteten kan fortfarande på det sätt som stadgas i paragrafen nedsättas för att boendeutgifterna skall bli skäliga. Det föreslås dock att ur paragrafens 1 mom. stryks hänvisningen till 2 § 2 mom., som gäller andelen av kapitalutgifterna för primärlån, eftersom denna andel inte längre medtas i annuiteten. I praktiken ändras det belopp med vilket annuiteten kan nedsättas inte, eftersom kapitalutgifterna för primärlån kan vara så stora att ingen andel inom ramen för en skälig hyresnivå kan uppbäras för statligt bostadslån. Vid behov uppbärs således ingen annuitet alls.

Enligt 2 mom. kan annuiteten nedsättas också senare för uppnående av en skälig hyresnivå, om det finns synnerligen vägande skäl för detta. Ett sådant skäl kunde t.ex. vara att de godtagbara utgifterna för primärlån för ett hus är exceptionellt stora, och en nedsättning av annuiteten inte förlänger lånetiden för bostadslånet orimligt mycket. Statskontoret skall i de enskilda fallen bedöma om det finns förutsättningar för detta förfarande.

6 §. *Justering av annuiteten.* Den årliga justeringen av annuiteten är av samma typ som i fråga om ombyggnadslån enligt aravalagen och sammanslaget lån. Storleken av justeringen fastställs i praktiken som ett belopp per kvadratmeter bostadsyta så, att den motsvarar den genomsnittliga nivån på justeringen av annuiteten för nybyggnadsobjekt. Genom detta förfarande strävar man efter att hyreshöjningarna med tiden proportionellt sett blir större i det gamla hyreshusbeståndet, där det återstående lånekapitalet är mindre, än i nya objekt. På detta sätt kan omotiverat stora skillnader när

det gäller hyresnivån i hyreshus av olika ålder på lång sikt utjämnas.

Enligt 2 mom. nedsätts eller höjs den justerade annuiteten i enlighet med hur utgifterna för primärlånen utvecklas, enligt vad statskontoret har kännedom om. Annuiteten bör kunna nedsättas så att boendeutgifterna kan fås skäliga. Å andra sidan kan annuiteten också i fråga om ett enskilt objekt höjas mera än normalt, om t.ex. utgifterna för primärlån minskar och en skälig hyresnivå möjliggör en större höjning än normalt.

8 §. *Anmälnings skyldighet.* Skyldigheten att anmäla lånevillkor som gäller kapitalutgifterna för primärlån kvarstår med stöd av paragrafen liksom tidigare, men det föreslås att ordalydelsen förenklas. Samtidigt slopas bostadsstyrelsens befogenheter att fastställa den blankett där lånevillkoren anmäls ur paragrafens 2 mom.

9 §. *Förbud mot besvär.* Eftersom befogenheterna när det gäller ändring av lånevillkoren överförs från bostadsstyrelsen till statskontoret, föreslås det stadgat att besvärsförbudet skall gälla statskontorets beslut. Denna lösning överensstämmer med de principer i aravalagen som gäller förfarandet vid sökande av ändring.

Ikraftträdelsestadgande. På uppbörderna av den i 7 § nämnda sista ränte- och amorteringsposten enligt det gamla lånesystemet tillämpas i stället för lagen om bostadsproduktion, som föreslås bli upphävd, stadgandet i 45 § aravalagen enligt vilket på lånevillkoren skall tillämpas villkoren i skuldebrevet, d.v.s. till exempel ett villkor om förfallodag.

Det föreslås att lagen skall tillämpas också på beslut om ändring av lånevillkor som fattats innan den trätt i kraft.

1.5. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån

2 §. I paragrafen stadgas om de samfund vilka kan beviljas räntestödslån för finansiering av anskaffning, byggande eller grundreparation av en hyresbostad. Det föreslås att paragrafens 1 mom. 1 punkt ändras så, att samkommuner kan vara låntagare i stället för kommunalförbund. Ändringen grundar sig på den ändring av kommunallagen som trädde i kraft vid ingången av 1993 och enligt vilken kommunalförbunden har ändrats till samkommuner.

Dessutom föreslås det att hänvisningen till de s.k. allmännyttiga samfund som utsetts med stöd av 6 § 1 mom. 1 punkten lagen om

bostadsproduktion i momentets 2 punkt ersätts med en hänvisning till de samfund som utsetts enligt 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen samt till de redan tidigare utsedda allmännyttiga samfund som nämns i aravalagens ikraftträdelsestadgande. Till samfunden enligt den sistnämnda punkten hör förutom allmännyttiga samfund också mindre samfund som t.ex. upprätthåller hyresbostäder för bostadslösa eller flyktingar. Det är i sista hand den myndighet som godkänner räntestödslånen som skall avgöra vilka samfund som kan beviljas räntestödslån.

1.6. Lagen om statens bostadsfond

2 §. I paragrafen stadgas om de medel som statens bostadsfond förfogar över. Det föreslås att hänvisningen i paragrafens 1 mom. 4 punkt till skillnaden mellan försäljningspriset och överlåtelseersättningen i överlåtelsefall som avses i 15 § lagen om bostadsproduktion ersätts med en hänvisning till motsvarande skillnad om vilken stadgas i 9 § 5 mom. lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 3 mom., som möjliggör värdepapperisering av aravalån och innehåller en definition av begreppet värdepapperisering i anslutning härtill. Med värdepapperisering avses ett förfarande där bostadsfonden för finansiering av beviljade lån kan överföra sina bostads- och aravalånefordringar på ett särskilt bolag som bildats för detta ändamål eller någon som det har bestämt. Säkerheterna för lånen kan användas för att trygga investerarnas fordringar.

Eftersom underränta i allmänhet betalas för fondens bostads- och aravalånefordringar, bör fonden i samband med värdepapperiseringen ha rätt att förbinda sig att betala skillnaden mellan räntan på bostads- eller aravalånet och den ränta som investeraren förutsätter. Om räntorna på värdepapperiserade lån höjs efter värdepapperiseringen, har investeraren rätt att få endast den ränta som överenskommits vid värdepapperiseringen. Den överskridande delen går till bostadsfonden. Fonden har också rätt att byta ut värdepapperiserade fordringar mot andra motsvarande fordringar, för att avkastningen av det värdepapperiserade lånebeståndet skall kunna bibehållas oförändrad också i det fallet att återbetalningen av något enskilt

lån som ingår i den värdepapperiserade posten ändras t.ex. på grund av förtida återbetalning eller skuldsanering.

Bostads- och aravalån som beviljats av kommunen kan värdepapperiseras endast med kommunens samtycke. På detta sätt tryggas kommunens självstyrelseställning också vid värdepapperiseringen. Om hur kommunens samtycke ges stadgas närmare i aravalagen, där förhållandet mellan staten och kommunerna vid aravalångivningen också annars behandlas.

Enligt det nya 4 mom. ges bostadsfonden fullmakter att återköpa värdepapper som den emitterat eller som emitterats av det särskilda bolaget i samband med värdepapperisering. En sådan fullmakt kan behövas för att förändringar på värdepappersmarknaden skall kunna beaktas. För att investerarnas risker skall minskas kan bostadsfonden också vid behov förbinda sig till tilläggs säkerhetsarrangemang till säkerhet för betalningen av värdepapperiserade lån. För att behövt samtycke av riksdagen skall fås för de kreditrisker i anslutning till värdepapperiseringen som staten ansvarar för, föreslås det att beslut om bostadsfondens befogenheter fattas i samband med behandlingen av statsbudgeten. Avsikten är att statens risk skall uppgå till högst 10 % av beloppet av de värdepapperiserade lånen.

Om fonden på basis av de arrangemang som gäller säkerheterna skulle bli tvungen att betala sådana räntor och amorteringar vilkas betalning gäldenären har försummat, har fonden rätt att använda de ursprungliga säkerheterna för lånen vid indrivningen av sina fordringar hos gäldenären. Om detta liksom om den inbördes förmånsrättsordningen för lån som beviljats mot samma säkerhet överenskomms i det avtal om värdepapperisering som ingås mellan bostadsfonden och det särskilda bolaget.

Det föreslås att till 1 mom. 1 punkten fogas ett omnämnande om att fondens direktion fattar beslut också om värdepapperisering och om betalning av tilläggsränta, utbyte av fordringar samt tilläggs säkerhetsarrangemang i anslutning härtill samt om köp av värdepapper.

Det föreslås också att till 3 mom., som innehåller ett stadgande om finansministeriets och statskontorets uppgifter i anslutning till fondens upplåning, i motsvarighet till 1 mom. 1 punkten fogas omnämmanden om uppgifter som gäller värdepapperisering och betalning av tilläggsränta, utbyte av fordringar och tilläggs-

säkerhetsarrangemang i anslutning härtill samt köp av värdepapper.

6 §. Enligt paragrafen betalas ur fonden de låneräntor och amorteringar samt eventuella dröjsmålsräntor och indrivningskostnader som staten enligt stadgandet om statsborgen i 13 a § lagen om bostadsproduktion är skyldig att betala. Paragrafen föreslås ändrad så, att i den hänvisas såväl till de förpliktelser som följer av sådan gammal borgen, vilka fortfarande förblir i kraft med stöd av ikraftträdelsestadgandet i aravalagen, som till eventuella nya statliga förpliktelser om vilka stadgas i aravalagen och i 2 § 4 mom. i denna lag. Dessutom betalas ur fonden också utgifter som föranleds av värdepapperisering och av betalning av tilläggsränta och utbyte av fordringar i anslutning härtill samt köp av värdepapper.

7 §. Det föreslås att 1 mom. 2 punkten ändras så, att vid behandlingen av statsbudgeten också fastställs maximibeloppen av lån som värdepapperiseras, värdepapper som köps och tilläggs säkerheter. Härigenom får riksdagen, i samband med behandlingen av statsbudgeten, en helhetsbild av fondens befogenheter och ansvar.

Det föreslås att 2 mom. ändras så, att också de medel som anskaffas genom värdepapperisering beaktas vid täckandet av fondens utgifter.

1.7. Lagen om bostadsrättsbostäder

1 §. *Bostadsrätt*. Det föreslås att definitionen av bostadsrättshus i 1 mom. ändras, eftersom finansieringen för bostadsrättshus efter att lagen om bostadsproduktion upphävs ordnas som sådant aravalån för bostadsrättshus som avses i 21 § aravalagen. Ett lån för ett bostadsrätts-hus kunde förutom uppförande också gälla anskaffning av ett redan befintligt hus. I detta sammanhang kan huset beträffande besittningsformen i mån av möjlighet ombildas till en eller flera bostadsrättsbostäder. I samband med ombyggnadslån kan ett hus däremot inte ombildas till ett bostadsrättshus.

3 §. *Bostadsrättsavgiftens belopp*. Eftersom finansieringen av bostadsrättshus framöver sker enligt aravalagen, föreslås att ordalydelsen i paragrafen ändras på motsvarande sätt.

16 §. *Hur bruksvederlaget bestäms*. Möjligheten att fastställa grunder för bestämmandet av bruksvederlaget överförs på grund av att bo-

stadsstyrelsen dras in till miljöministeriet, som meddelar behövliga anvisningar också om fastställandet av aravahyrorna.

24 §. *Överlåtelsepriset.* Bostadsstyrelsen har kunnat meddela anvisningar om att förbättringar skall beaktas när maximipriset fastställs. Sådana anvisningar har inte meddelats. På grund av att bostadsstyrelsen dras in föreslås stadgandet bli upphävt.

45 §. *Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus.* Det föreslås att en hänvisning till aravalagen fogas till 1 mom., eftersom nya lån för bostadsrättshus beviljas enligt denna lag.

Behandlingen av ändring av användningsändamålet enligt 2 mom. ändras på samma sätt som i fråga om aravahyresbostäder enligt förslaget till lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus. På grund av bostadsrättssystemets karaktär får användningsändamålet dock ändras endast för ett litet antal bostäder i varje hus.

Det föreslås att till 3 mom. för tydlighetens skull fogas en uppdelningsgrund, enligt vilken anskaffningsvärdet för en bostad bestäms på basis av anskaffningsvärdet för hela huset. Grunden utgörs av förhållandet mellan lägenhetsytorna. Yrkande på utdömmande av påföljd framställs framöver av kommunen.

46 §. *Fusion, ändring och upplösande av samfundet.* Tillstånd till fusion, ändring av samfundsformen och upplösande ges i fråga om samfund som äger ett bostadsrättshus framöver av statskontoret, eftersom det sköter motsvarande uppgifter också när det gäller den övriga långivningen. Något egentligt tillståndsförfarande ingår dock inte i annan lagstiftning.

47 §. *Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset.* Enligt det nuvarande stadgandet har det ankommit på bostadsstyrelsen att fastställa de grunder som gäller mottagare av överlåtelse. Beträffande aravahyreshuset har i lagen om bostadsproduktion funnits ett motsvarande stadgande. I den lag som gäller användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder stadgas om alla motsvarande grunder. Det föreslås att ett motsvarande system tas in i lagen om bostadsrättsbostäder. Eftersom ägargruppen när det gäller bostadsrättshus är något mera begränsad än i fråga om hyresbostäder, är den grupp som godkänns som mottagare på motsvarande sätt mera begränsad, i synnerhet vid överlåtelse av

hela hus. Husen kan överlåtas endast till mottagare som också kunde erhålla lån för bostadsrättshus.

47 a §. *Affärslokaler och överlåtelse av dem.* Enligt 2 § 3 mom. i den lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som föreslås i samband med revideringen av aravalagstiftningen skall affärslokaler inte omfattas av begränsningarna, om rätten att besitta lokalerna grundar sig på aktier i ett bolag. Det föreslås att ett motsvarande nytt förtydligande stadgande tas in också i lagen om bostadsrättsbostäder. Detta möjliggör också att ägaren av aktier som medför rätt att besitta affärslokaler kan vara någon annan än ett samfund som är berättigat till aravalån för bostadsrättshus.

48 §. *Priset på bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset.* I paragrafens 4 mom. stadgas om de specialfall där ett bolag har fått lån både för uppförande av ett aravahyreshus och för uppförande av ett bostadsrättshus. I sådana fall skall vid fastställandet av aktiens överlåtelsepris beaktas det överlåtelsepris om vilket stadgas i 9 § i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

49 §. *Priset vid exekutiv auktion.* Det föreslås att hänvisningen till fonden för utvecklande av bostadsförhållandena i 2 mom. ändras så att den gäller statens bostadsfond.

57 §. *Handräckning.* Ur 1 mom. slopas hänvisningen till 43 §, som föreslås bli upphävd. Dessutom slopas hänvisningen till överexekutor ur paragrafen, eftersom denne med stöd av gällande rätt inte får ge handräckning.

1.8. Lagen om samförvaltning i hyreshus

2 §. *Tillämpningsområde.* Det föreslås att stadgandet om lagens tillämpningsområde i paragrafens 1 mom. ses över, eftersom en uttömmande förteckning över de hyreshus som är föremål för aravabegränsningar finns i 2 § i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

1.9. Lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna

2 §. *Begränsning av tillämpningsområdet.* Det

föreslås att stadgandet om lagens tillämpningsområde i paragrafens 3 mom. ses över, eftersom en uttömmande förteckning över de hyreshus som är föremål för aravabegränsningar finns i 2 § i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, och eftersom begränsningarna i fråga om ägarbostäder slopas vid reformen.

1.10. Hyreslagen

2 §. *Begränsningar av tillämpningsområdet.* I 3 mom. nämns de stadganden i hyreslagen som inte skall tillämpas på en lägenhet som används som hyresbostad i ett hyreshus för vilket statligt bostadslån beviljats enligt lagstiftningen om bostadsproduktion. På användning och överlåtelse av samt hyreshöjningar i fråga om dessa hyresbostäder tillämpas de särskilda stadgandena i lagstiftningen om bostadsproduktion.

I samband med revideringen av lagstiftningen om bostadsproduktion har möjligheterna att anskaffa enskilda hyresbostäder i andra hyreshus än sådana för vilka statligt bostadslån beviljats utökats ytterligare. Avsikten är att på dessa hyresbostäder skall tillämpas samma stadganden som de som tillämpas på alla andra aravahyresbostäder. Därför föreslås det att ordalydelsen i momentet ändras så, att där hänvisas till hyresförhållanden som avser en hyresbostad med statligt bostadslån.

23 §. *Upplåtelse av besittningen av en hyresbostad med bostadslån.* I paragrafen stadgas om undantagsstadganden i lagen om bostadsproduktion, lagen om grundförbättring av bostäder och lagen om inlösen av hyresbostäder som gäller upplåtelse av besittningen av en hyresbostad med statligt bostadslån. Sådana särskilda stadganden har i praktiken ytterst liten betydelse. En aravahyresgästs ställning bör till dessa delar motsvara andra hyresgästers ställning. Därför föreslås paragrafen bli upphävd.

25 §. *Grundregel om hyran för en bostadslägenhet.* Det föreslås att stadgandet i 2 mom., där det hänvisas till de särskilda stadganden som gäller storleken av hyran för aravahyresbostäder, ändras så, att i det i stället för till de stadganden som skall upphävas hänvisas till de ifrågavarande stadgandena i den föreslagna

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

36 §. *Särskilda stadganden om hyresbostäder med statligt bostadslån.* Enligt 1 mom. tillämpas vissa stadganden om hyreshöjning i hyreslagen inte på hyreshus med statligt bostadslån. I hyreshus med bostadslån grundar sig den genomsnittliga maximihyran på självkostnadsprincipen. Enligt den försöker man täcka utgifterna för ett hyreshus genom hyrorna och en tillåten ränta erhålls på det egna kapitalet. Hyreshöjningarna för de enskilda husen kan då bestämmas noggrannare än på basis av de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar.

Å andra sidan kan den skäligen hyran på grund av hyreslagen bli lägre än nivån enligt självkostnadsprincipen. Enligt aravalagen skall kommunen inte längre särskilt godkänna hyreshöjningarna. En domstol kan fortfarande sänka hyran för en bostad med bostadslån, om hyresgästen väcker talan härom.

Det föreslås att paragrafens rubrik ändras så, att i den hänvisas till hyresbostäder med statligt bostadslån i stället för till hyreshus med sådant lån. Dessutom ersätts hänvisningarna till vissa enskilda stadganden i lagstiftningen om bostadsproduktion, som föreslås bli upphävd, i paragrafens 1 mom. med hänvisningar till de motsvarande stadganden som kommer att börja tillämpas i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus. Paragrafens 2 och 3 mom. skall däremot fortfarande tillämpas vid höjning av hyran för en lägenhet med aravalån som används som hyresbostad.

43 §. *Särskilt stadgande som gäller aravabostäder.* Enligt paragrafen tillämpas på hyresbostäder med bostadslån inte 41 och 42 §§ hyreslagen. Paragraferna gäller ägarväxling antingen i samband med exekutiv auktion eller till följd av klandertalan eller inlösen samt framtällning om hävning av hyresavtalet för en lägenhet i samband med ägarväxling. Syftet har varit att en hyresbostad med statligt bostadslån skall användas som hyresbostad under en viss tid, oberoende av vem som äger bostaden. Det föreslås att de i paragrafen nämnda stadgandena i lagen om bostadsproduktion och lagen om grundförbättring av bostäder, vilka föreslås bli upphävd, ersätts med en hänvisning till motsvarande stadganden i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

54 §. *Uppsägningskyddet för en hyresgäst i*

hyresbostad med bostadslån. I paragrafen hänvisas till de stadganden enligt vilka en hyresgäst i en hyresbostad med bostadslån har ett bättre uppsägningskydd än en hyresgäst som bor i en vanlig hyresbostad. Ett hyresförhållande som avser en hyresbostad med bostadslån upphör inte till följd av uppsägning på de grunder som nämns i 53 § hyreslagen, om det inte är fråga om en sådan annan synnerligen vägande orsak som avses i lagrummet.

I praktiken förekommer det när det gäller hyresbostäder med aravalån inga sådana uppsägningsgrunder som på basis av de stadganden som nämns i paragrafen inte skall gälla aravahyresbostäder. Uppsägningsgrunderna gäller främst situationer där hyresvärden behöver bostaden för sig själv eller där hyresvärden måste sälja hyresbostaden på grund av sin ekonomiska ställning. Uppsägningskyddet enligt den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus avviker inte längre från uppsägningskyddet för andra hyresbostäder. Därför föreslås paragrafen bli upphävd.

1.11. Lagen om bostadsbidrag

6 §. I 2 mom. stadgas att de vederlag och räntor som ett hushåll i en ägarbostad som ansöker om bostadsbidrag betalar skall beaktas som boendeutgifter. Annuiteter och andelen av sådan fast ränta som har fastställts före annuiteten för aravalån enligt enhetslånesystemet som har beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion beaktas inom de gränser som fastställs genom beslut av statsrådet. Det föreslås att till momentet fogas en hänvisning som gäller lån som beviljas med stöd av aravalagen. Samtidigt görs ordalydelsen i momentet tydligare. Eftersom i genomsnitt 80 % av kapitalutgifterna under lånetiden är ränteutgifter, är avsikten att 80 % av kapitalutgifterna för ett ägarbostadsaravalån fortfarande skall godkännas som boendeutgifter.

1.12. Lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion

4 §. I 1 mom. stadgas om de samfund som kommunen kan anvisa som mottagare vid överlåtelse av en bostad. Det föreslås att

hänvisningen i stadgandet till samfund som avses i lagens 3 § 1 mom. ersätts med en ny definition av mottagare av överlåtelse, eftersom det stadgande i lagen om bostadsproduktion som avses i det sistnämnda lagrummet föreslås bli upphävt. Som mottagare kan enligt förslaget anvisas antingen ett annat offentligt samfund, ett av bostadsfonden angivet samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen, ett aktiebolag som ett ovan nämnt samfund eller kommunen de facto äger eller något annat av bostadsfonden särskilt angivet samfund som hyr ut bostäder. Enligt det sistnämnda förfarandet kan som mottagare av överlåtelse fortfarande anvisas också t.ex. ett samfund som bedriver verksamhet i liten skala och som inte skulle kunna anvisas enligt aravalagen.

Enligt 2 mom. kan ett bostadslån sägas upp, om bostaden har överlåtits i strid med lagen om bostadsproduktion eller den ifrågavarande lagen. Eftersom lagen om bostadsproduktion föreslås bli upphävd, hänvisas i momentet till den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

5 §. Enligt paragrafens 1 mom. tillämpas på en bostad inte de stadganden i lagen om bostadsproduktion som gäller användning och överlåtelse av bostäder. En bostad skall dock användas som hyresbostad. Enligt paragrafens 2 mom. befrias en bostad dock från de begränsningar om vilka stadgas i lagen om bostadsproduktion och den ifrågavarande lagen om lånet återbetalas. Det föreslås att stadgandena ändras, eftersom lagen om bostadsproduktion föreslås bli upphävd och den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus skall tillämpas på användning och överlåtelse av hyresbostäder.

1.13. Lagen om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden

9 §. Enligt 1 mom. skall en bostad för vilken specialbostadslån har beviljats i första hand användas som bostad för personer som hör till zigenarbefolkningen. I andra hand kan bostaden användas som hyresbostad för en person som uppfyller de allmänna villkoren i 5 § lagen om bostadsproduktion. Eftersom lagen om bostadsproduktion föreslås bli upphävd, ändras momentet så att kommunen i andra hand

kan använda bostaden som bostad för en person som uppfyller villkoren i 5 § aravalagen.

Enligt 2 mom. tillämpas på en ägarbostad för vilken beviljats personligt specialbostadslån en användningsbegränsning av samma typ som den som tillämpas på ägarbostäder för vilka lån beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion. Om kommunen har löst in en sådan bostad, skall den användas som hyresbostad på det sätt som stadgas i 1 mom. Eftersom det föreslås att de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller ägarbostäder slopas i samband med att lagen om bostadsproduktion upphävs, är det inte heller längre ändamålsenligt att motsvarande begränsningar tillämpas på ägarbostäder för vilka specialbostadslån beviljats med stöd av lag. Det föreslås därför att momentet slopas.

9 a och 9 b §§. I paragraferna stadgas om användnings- och överlåtelsebegränsningar som tillämpas på ägarbostäder med specialbostadslån. Av de ovan nämnda orsakerna föreslås paragraferna bli upphävda.

9 c §. I paragrafen stadgas om det förfarande som skall tillämpas när en bostad med specialbostadslån överläts och lånet överförs på mottagaren. Om bostaden tillfaller kommunen, tillämpas på den inte begränsningarna, utan kommunen kan fritt vidareöverlåta bostaden, varvid bostadslånet skall återbetalas. Om kommunen däremot fortfarande använder bostaden som hyresbostad, kan lånet överföras på kommunen. Det är därför inte längre nödvändigt att i paragrafen stadga om de fall då kommunen överlåter egendomen.

Om ägaren överlåter en bostad, kan kommunen föra över specialbostadslånet på mottagaren av överlåtelsen på tidigare villkor, om han är en person som avses i lagens 3 och 4 §§ och som hör till zigenarbefolkningen. Är mottagaren däremot någon annan person som uppfyller de allmänna villkoren för aravalån enligt 5 §, kan kommunen föra över lånet på honom så, att lånebeloppet och villkoren justeras på det sätt som stadgas genom förordning. Avsikten är att de villkor som gäller räntan på lånet och amorteringarna genom ett förfarande om vilket stadgas genom förordning ändras så att de motsvarar de allmänna villkoren för bostadslån. De ovan nämnda alternativa förfaringssätten gäller också situationer där egendom överförs som arv eller genom testamenten eller med stöd av giftorätt.

9 d §. I paragrafen stadgas om grunden för

uppsägning av ett specialbostadslån för en ägarbostad i sådana fall att ägaren bryter mot de förpliktelser som hänför sig till de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller bostaden. Eftersom dessa begränsningar föreslås bli slopade, föreslås det att paragrafen upphävs.

9 e §. I 1 mom. stadgas om begränsningstiden. Enligt den skall kommunen använda en bostad för vilken specialbostadslån har beviljats som hyresbostad i 30 år från det att första raten av lånet lyftes. Eftersom stadgandet om kommunens inlösningsrätt slopas, föreslås det att stadgandet om tillämpning av begränsningstiden stryks ur momentet, till den del det gäller egendom som kommunen har erhållit med stöd av inlösningsrätten.

I gällande 2 och 3 mom. stadgas om den tid kommunens inlösningsrätt är i kraft samt om de anteckningar som på grund av beviljande av lån för ägarbostad eller inlösningsrätt skall göras i lagfarts- och inteckningsregistret eller på de aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. Då användnings- och överlåtelsebegränsningarna slopas behövs momenten inte längre.

Enligt det nuvarande 4 mom. kan bostadsstyrelsen av särskilda skäl, då ett specialbostadslån har återbetalts i sin helhet, på ansökan och på de villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från vad som stadgas i 1 mom. Eftersom bostadsstyrelsen dras in, föreslås det att befogenheterna att bevilja befrielser skall överföras på statens bostadsfond. Stadgandet blir med stöd av vad som sagts ovan 2 mom. och motsvarar 16 § i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

12, 13 och 15 §§. I paragraferna stadgas om bostadsstyrelsens befogenheter i anslutning till uppsägning av specialbostadslån samt tillsynen över lagen och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den, och om förbud mot besvär över bostadsstyrelsens beslut. Det föreslås att befogenheterna enligt paragraferna överförs på statskontoret enligt samma principer som de som omfattats i reformen. Förbudet mot besvär tillämpas förutom på statskontorets också på bostadsfondens beslut som gäller ansökningar om befrielse från begränsningarna.

Dessutom föreslås det att stadgandet om ränta på lån som återbetalas i 12 § 2 mom. ändras så, att storleken av räntan är fyra

procentenheter högre än Finlands Banks grundränta vid respektive tidpunkt. Orsaken till ändringen är att räntan på en sex månaders deposition enligt det gällande stadgandet inte längre kan fastställas entydigt på basis av de nuvarande depositionsformerna.

15 a §. I paragrafen stadgas om sökande av ändring i beslut av en kommunal myndighet. Enligt paragrafens 2 mom. får ändring i kommunens beslut med anledning av rättelseyrkande sökas genom besvär hos bostadsstyrelsen så som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden. Eftersom bostadsstyrelsen dras in, föreslås det att ändringssökandet ordnas så att ändring i kommunens beslut med anledning av rättelseyrkande får sökas genom förvaltningsbesvär hos länsrätten. I länsrättens beslut får ändring inte sökas genom besvär. Detta arrangemang för sökande av ändring överensstämmer med principen för sökande av ändring i bostadsfrågor i den nya lagstiftningen om bostadsförvaltningen.

1.14. Lagen angående stämpelskatt

57 §. I 2 mom. 2 och 3 punkten stadgas att överföring av aktier är fri från stämpelskatt i sådana fall då kommunen genom att utöva sin förköps- eller inlösningsrätt enligt lagen om bostadsproduktion förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån eller med hjälp av bostadslån enligt lagen om bostadsproduktion förvärvar aktier i något annat bostadsaktiebolag än ett sådant för vilket beviljats bostadslån. Stadgandets 2 punkt föreslås bli ändrad så, att befrielsen från stämpelskatt skall gälla fall då kommunen genom att utöva sin inlösningsrätt enligt 8 § 3 mom. i den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån. Stadgandets 3 punkt föreslås åter bli ändrad så, att den gäller aktier som förvärvas med hjälp av ett sådant hyresbostadsaravalån som avses i 13 § aravalagen.

2. Närmare stadganden och bestämmelser

Avsikten är att en gemensam aravaförordning skall utfärdas med stöd av aravalagen och

den föreslagna lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus.

Statsrådet kommer årligen liksom nu att fastställa fördelningen av fullmakten att bevilja aravalån samt besluta om aravalånens låneandel, storleken av maximilånet och andelen godtagbara tomtkostnader. Dessutom skall statsrådet besluta om de värderingsgrunder som tillämpas vid godkännandet av boende i aravabostäder och beviljandet av aravalån.

3. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1994.

4. Lagstiftningsordning

Genom den föreslagna aravalagen ändras villkoren för de nuvarande aravalånen inte till någon del till det sämre för låntagarna. Avsikten är att de i skuldebrevens antecknade lånevillkoren enligt den gamla lagstiftningen skall iaktas i gamla låneförhållanden. Värdepapperiseringen av aravalån som en kommun har beviljat, vilket aravalagen möjliggör, förutsätter enligt lagen om kommunens samtycke. Därför kan den föreslagna aravalagen stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

I förslaget till aravalag har man strävat efter ett sådant framställningssätt att i lagen tas upp endast de huvudsakliga lånevillkoren för de olika aravalånen och de gemensamma villkoren som gäller alla aravalån. Om de detaljerade lånevillkoren, t.ex. de räntor som skall iaktas vid respektive tidpunkt, stadgas däremot enhetligt genom förordning. Till följd av detta ändras författningsnivån så, att om grunderna för uppsägning av aravalån stadgas i lag, medan om dem i dag stadgas i förordning. Stadgandena om justering av annuiteten för och räntorna på aravalån för hyreshus överförs för sin del från lagnivå till förordning. Författningsnivån för dessa detaljerade lånevillkor blir då densamma som för de nuvarande ägarbostadsaravalånen och alla aravalån enligt det gamla lånesystemet.

Enligt det nuvarande VI kap. (1077/91) regeringsformen kan fonder utanför statsbudgeten inte längre grundas genom vanlig lag.

Grundlagsutskottet har å andra sidan följt en praxis enligt vilken den anser att en lag som stiftats som undantag från grundlag kan ändras i vanlig lagstiftningsordning, om den ändrande lagen inte utvidgar det undantag som tidigare gjorts från grundlagsordningen.

I förslaget till ändring av lagen om statens bostadsfond föreslås inte att det ingrips i statens bostadsfond som en fond som står

utanför statsbudgeten. I förslaget ingrips inte heller i riksdagens budgetmakt i högre grad än vad som gjordes redan när fonden inrättades. Således kan också förslaget till ändring av lagen om statens bostadsfond stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

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

1.

Aravalag

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna stadganden

1 §

Tillämpningsområde

För nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av ägar-, hyres- och bostadsrättsbostäder beviljas bostadslån (*aravalån*) av medel ur statens bostadsfond på det sätt som stadgas i denna lag.

Med stöd av denna lag beviljas inte lån för sådana bostäder för vilka lån eller räntestöd enligt landsbygdsnäringslagen (1295/90) eller någon annan lag kan beviljas av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond.

2 §

De olika typerna av aravalån

Aravalån kan beviljas för *nybyggnad*, med vilket avses uppförande av en eller flera bostadsbyggnader, eller *anskaffning*, med vilket avses att en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaler som skall användas för boende skaffas ur det befintliga bostadsbeståndet. Nybyggnaden och anskaffningen av en bostad kan också omfatta tomtanskaffning. Genom förordning stadgas om den tidpunkt fram till vilken anskaffningen av en nyligen färdigställd byggnad eller bostadslägenhet skall räknas som nybyggnad.

Aravalån kan också beviljas för *ombyggnad*, genom vilken

1) utrustningsnivån eller den övriga kvalita-

tiva 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

2) befintliga lokaler ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaler.

3 §

Fullmakt att bevilja aravalån och finansiering av lånen

Aravalån kan beviljas inom ramen för den bevillningsfullmakt som fastställts i statsbudgeten.

Statsrådet fastställer de regionala och övriga grunderna för användning av fullmakten att bevilja lån. Miljöministeriet kan inom ramen för dem på förslag av statens bostadsfond godkänna de kommunvisa fullmakter som behövs. Kommunen utser de låneobjekt för vilka fullmakten att bevilja lån kan användas när de allmänna villkoren för beviljande av aravalån är uppfyllda.

Om finansieringen av aravalångivningen genom inkomster av de amorteringar och räntor för beviljade lån som inflyter till fonden, upplåning som godkänns i samband med statsbudgeten, värdepapperisering av aravalån och ett anslag som överförs till bostadsfonden eller på annat sätt stadgas i lagen om statens bostadsfond (1144/89). Bostadsfonden styr utbetalningen av lånen.

4 §

Aravalånemyndigheter

Aravalån beviljas av statens bostadsfond och kommunerna enligt vad som stadgas närmare genom förordning. Kommunen skall tillstålla miljöministeriet och bostadsfonden de planer, uppgifter och handlingar som behövs för skötseln av aravalångivningen.

Statskontoret betalar och bär upp de aravalån som bostadsfonden beviljat och kommunen de aravalån som kommunen beviljat.

Kommunens uppgifter och ansvar vid aravalångivningen ankommer på den kommun där aravalåneobjektet är beläget, om inte kommunerna sinsemellan kommer överens om något annat.

5 §

Allmänna villkor för beviljande av aravalån

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

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

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

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

6 §

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

I lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) stadgas om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger

byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsning skall göras i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrev och aktieboken (*anteckning om begränsning*).

På användning och överlåtelse av ägarbostäder med aravalån skall endast tillämpas vad som gäller om aravalånebeslutet och överföring av lånet.

2 kap.

Ägarbostadsaravalån

7 §

De olika slagen av ägarbostadsaravalån

En privatperson kan beviljas ägarbostadsaravalån för

1) nybyggnad av ett egnahemshus (*egnahemslån*),

2) anskaffning av ett egnahemshus (*lån för anskaffning av egnahemshus*),

3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som är under byggnad eller nyligen har färdigställt och som har godkänts för aravalån (*bostadsaktielån*),

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

5) ombyggnad av ett egnahemshus (*ombyggnadslån för egnahemshus*),

när dessa används som egen bostad.

Lån för anskaffning av bostadsaktier kan också beviljas den som enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus har rätt att lösa in en bostad.

Ett bostadsaktiebolag kan beviljas ett kortfristigt aravalån för uppförande av ett bostadsaktiebolagshus (*lån för byggnadstiden*). Ett lån för byggnadstiden kan, till den del det motsvarar en bostadslägenhet, helt eller delvis ändras till ett bostadsaktielån eller till ett sådant hyresbostadslån som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten.

Ett bostadsaktiebolag eller något annat samfund som äger en byggnad som omfattar minst två bostadslägenheter kan beviljas aravalån för ombyggnad (*ombyggnadslån till samfund*). Detta lån kan, till den del det motsvarar en

bostadslägenhet, helt eller delvis ändras så att det skall betalas av ägaren till bostadslägenheten (*lån för ombyggnad av bostadslägenhet*).

Genom ett lån för anskaffning av egnahemshus eller ett lån för anskaffning av bostadsaktier, med undantag av ett anskaffningslån för inlösen av bostad, kan endast anskaffas ett sådant egnahemshus eller en sådan bostadslägenhet för vars uppförande eller anskaffning inte tidigare har beviljats aravalån eller, om aravalån har beviljats, lånet har återbetalts.

8 §

Behörig myndighet i frågor som gäller ägarbostadsaravalån

Privatpersoner beviljas ägarbostadsaravalån av kommunen.

Bostadsfonden beviljar lån för byggnadstiden och ombyggnadslån till samfund. Kommunen beviljar dock ombyggnadslån till samfund, om det efter ombyggnaden finns högst två bostadslägenheter i huset.

Kommunen beslutar, i fråga om den del av lånet som motsvarar en bostadslägenhet, om ändring av ett lån för byggnadstiden till ett bostadsaktielån eller hyresbostadslån och om ändring av ett ombyggnadslån till samfund till ett lån för ombyggnad av bostadslägenhet.

Miljöministeriet kan på ansökan av kommunen helt eller delvis överföra bostadsfondens befogenheter i fråga om beviljandet av lån för byggnadstiden och ombyggnadslån till samfund på kommunen. Ministeriet kan på ansökan av kommunen eller av särskilda skäl återkalla överföringen av befogenheterna.

För att bostadsaktielån skall kunna beviljas skall ett bostadsaktiebolagshus som uppförs godkännas för aravalån av bostadsfonden.

9 §

Ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

Ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter är egnahemslån, lån för anskaffning av egnahemshus, bostadsaktielån och lån för anskaffning av bostadsaktier.

I annuiteten, som uppbärs årligen i två poster, ingår räntor och amorteringar på lånet. Av annuiteten betalas först ränta på lånet. Storleken av annuiteten kan fastställas antingen så, att i den alltid ingår minst hela ränteandelen eller så, att annuiteten inte räcker

för betalning av hela räntan, varvid återstoden av räntan läggs till lånekapitalet.

10 §

Storleken av ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

De ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter uppgår till högst 80 procent av låneobjektets lånevärde. Ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad uppgår dock till högst 80 procent av det inlösningspris som avses i 12 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett egnahemshus eller en bostadslägenhet.

Om räntor och amorteringar som ingår i annuiteten, betalning och justering av annuiteten samt om den fasta ränta som uppbärs på ett lån innan den första annuiteten träder i kraft stadgas genom förordning.

11 §

Ägarbostadsaravalån som inte uppbärs i form av annuiteter

Ett lån för byggnadstiden uppgår till högst 80 procent av låneobjektets lånevärde samt ett ombyggnadslån till samfund, ett lån för ombyggnad av egnahemshus och ett lån för ombyggnad av bostadslägenhet till högst 60 procent eller, om det är fråga om ett kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefullt objekt, till högst 80 procent av de godkända kostnaderna för ombyggnaden. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett egnahemshus eller en bostadslägenhet.

Lånetiden för ett lån för byggnadstiden är högst två år. Lånetiden för ett ombyggnadslån till samfund är högst tio år och lånetiden för ett lån för ombyggnad av egnahemshus och ett lån för ombyggnad av bostadslägenhet högst 25 år.

Om räntan på ett lån för byggnadstiden, ett ombyggnadslån till samfund, ett lån för ombyggnad av egnahemshus och ett lån för ombyggnad av bostadslägenhet samt om betalningen av räntor och amorteringar på dessa lån stadgas genom förordning.

12 §

Överföring av ägarbostadsaravalån

Kommer ett objekt för ägarbostadsaravalån i kommunens ägo, överförs lånet på kommunen. I annat fall förutsätter en överföring av ett ägarbostadsaravalån eller en del av ett sådant att låneobjektets nya ägare uppfyller de villkor som enligt lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lag gäller den som erhåller ägarbostadsaravalånet i fråga. Statskontoret beslutar om överföring av ett lån som bostadsfonden beviljat och kommunen om överföring av ett lån som kommunen beviljat. Om överföringen av ett lån inte godkänns, skall statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar betalning.

I ett beslut om överföring av ett ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter skall samtidigt bestämmas om annuitetens nivå och belopp så att de motsvarar den förändrade situationen.

3 kap.

Hyresbostadsaravalån

13 §

De olika slagen av hyresbostadsaravalån

Hyresbostadsaravalån kan beviljas för

1) nybyggnad av ett hyreshus (*hyreshuslån*),
2) anskaffning av ett hyreshus (*lån för anskaffning av hyreshus*),

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

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

5) ombyggnad av ett hyreshus eller en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*långfristigt ombyggnadslån för hyresboende eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende*).

Med lån för anskaffning av hyreshus eller lån för anskaffning av hyresbostad kan anskaffas ett hyreshus eller en bostadslägenhet för vars uppförande eller anskaffning inte tidigare har beviljats aravalån eller, om aravalån har beviljats, lånet har återbetalts.

14 §

Sammanslaget lån

När ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende beviljas för ett hyreshus, sammanslås det med det återstående kapitalet av lån som låntagaren med stöd av denna lag eller lagen om bostadsproduktion (247/66) beviljats för nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad och som uppbärs i form av annuiteter.

Sammanläggningen av lånen träder i kraft den dag räknat från vilken den första annuiteten för det sammanslagna lånet har fastställts.

Den som erhåller ett sammanslaget lån skall, om inte statskontoret allmänt har bestämt något annat, underrätta statskontoret om lån som godkänts med bättre förmånsrätt än aravalån och om lånevillkoren för dem samt även om sådana senare ändringar i lånevillkoren som har väsentlig inverkan på kapitalkostnaderna.

På ett sammanslaget lån tillämpas vad som gäller angående långfristiga ombyggnadslån för hyresboende, om något annat inte föranleds av vad som stadgas nedan i denna lag eller av stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

15 §

Hyresbostadsaravalåntagare

Hyresbostadsaravalån kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,
2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

3) av bostadsfonden angivna samfund som hydr ut bostäder på sociala grunder, samt

4) aktiebolag som faktiskt ägs av ett eller flera av de samfund som nämns i 1—3 punkten.

Ett hyreshuslån kan också beviljas ett bostadsaktiebolag samt långfristiga och kortfristiga ombyggnadslån för hyresboende också någon annan som ansöker om lån.

16 §

Behörig myndighet i frågor som gäller hyresbostadsaravalån

Kommunen beviljar hyresbostadslån och lån för anskaffning av hyresbostad. Lånet beviljas dock av bostadsfonden, om sökanden är ett samfund som i riksomfattande skala anskaffar bostäder huvudsakligen för bostadslösa, flyktingar eller zigenare.

Bostadsfonden beviljar hyreshuslån, lån för anskaffning av hyreshus samt långfristiga och kortfristiga ombyggnadslån för hyresboende. Kommunen beviljar dock hyreshuslån och lån för anskaffning av hyreshus, om det finns högst två bostadslägenheter i huset, samt långfristigt och kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende, om det efter ombyggnaden finns högst två bostadslägenheter i huset.

Miljöministeriet kan på ansökan av kommunen helt eller delvis överföra bostadsfondens befogenheter i fråga om beviljandet av hyresbostadsaravalån på kommunen. Ministeriet kan på ansökan av kommunen eller av särskilda skäl återkalla överföringen av befogenheterna.

För att hyresbostadslån skall kunna beviljas skall ett bostadsaktiebolagshus som uppförs godkännas för aravalån av bostadsfonden.

17 §

Hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

Alla hyresbostadsaravalån utom det kortfristiga ombyggnadslånet för hyresboende uppbärs i form av annuiteter.

I annuiteten, som uppbärs årligen i två poster, ingår räntor och amorteringar på lånet. Av annuiteten betalas först ränta på lånet. Storleken av annuiteten kan fastställas antingen så, att i den alltid ingår minst hela ränteandelen eller så, att annuiteten inte räcker för betalning av hela räntan, varvid återstoden av räntan läggs till lånekapitalet.

18 §

Storleken av hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

De hyresbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter uppgår till högst 95 procent av låneobjektets lånevärde, ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende dock till högst 95 procent av de godkända kostnaderna för ombyggnaden. Ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett hyreshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett hyreshus eller en bostadslägenhet.

Om räntor och amorteringar som ingår i annuiteten, betalning och justering av annuiteten, nedsättning av annuiteten av särskilda skäl

samt om den fasta ränta som uppbärs på ett lån innan den första annuiteten träder i kraft stadgas närmare genom förordning.

19 §

Betalning av ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende

Ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende uppgår till högst 60 procent eller, om det är fråga om ett kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefullt objekt, till högst 80 procent av de godkända kostnaderna för ombyggnaden. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst belopp som fastställts för ett hyreshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett hyreshus eller en bostadslägenhet.

Lånetiden för ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende är högst tio år. Om betalning av räntor och amorteringar på lånet stadgas genom förordning.

20 §

Överföring av hyresbostadsaravalån

Kommer ett objekt för hyresbostadsaravalån i kommunens ägo, överförs lånet på kommunen. I annat fall förutsätter en överföring av ett hyresbostadsaravalån eller en del av ett sådant att låneobjektets nya ägare uppfyller de villkor som enligt lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lag gäller den som erhåller hyresbostadsaravalånet i fråga. Statskontoret beslutar om överföring av ett lån som bostadsfonden beviljat och kommunen om överföring av ett lån som kommunen beviljat. Om överföringen av ett lån inte godkännas, skall statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar betalning.

4 kap.

Aravalån för bostadsrättshus

21 §

De olika slagen av aravalån för bostadsrättshus

Aravalån kan beviljas i form av hyreshuslån för uppförande, i form av lån för anskaffning av hyreshus för anskaffning och i form av långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende för ombyggnad av ett sådant

bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/90).

22 §

Mottagare av aravalån för bostadsrättshus

Aravalån för bostadsrättshus kan beviljas

- 1) kommuner och andra offentliga samfund,
- 2) av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut eller producerar och underhåller bostäder på sociala grunder, samt
- 3) aktiebolag som faktiskt ägs av ett eller flera av de samfund som nämns i 1 och 2 punkten.

23 §

Övriga villkor

Storleken på ett aravalån för bostadsrättshus uppgår, då lånet är ett hyreshuslån eller ett lån för anskaffning av hyreshus, till högst 90 procent av låneobjektets lånevärde. På aravalån för bostadsrättshus tillämpas i övrigt vad som stadgas eller bestäms om hyreshuslån, lån för anskaffning av hyreshus eller långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende, om inte något annat föranleds av denna eller någon annan lag eller stadganden som utfärdats med stöd av dem.

5 kap.

Sammanlagda maximilånebelopp, säkerheter och statsborgen

24 §

Det sammanlagda maximibeloppet av aravalån och andra lån

När aravalån beviljas, får det sammanlagda beloppet av bostadsaktielån och lån för ombyggnad av bostadslägenhet samt lån med bättre förmånsrätt än dessa och den andel av bostadsaktiebolagets lån som uträknats för en bostadslägenhet uppgå till högst 90 procent av den andel av husets anskaffningsvärde som fastställts för bostadslägenheten. Det sammanlagda beloppet av annat ägarbostadsaravalån och lån med bättre förmånsrätt än det får uppgå till högst 90 procent av låneobjektets anskaffningsvärde eller, när det är fråga om ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad, det inlösningspris som avses i 12 § lagen om an-

vändning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus. Det sammanlagda beloppet av hyresbostadsaravalån och annat lån får, räknat enligt motsvarande grunder, uppgå till högst 95 procent, ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende dock till högst 90 procent, av nämnda anskaffningsvärde.

25 §

Säkerheter för lån

Till säkerhet för återbetalningen av aravalån skall aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet pantsättas eller rätt till efterförpantning av dem ges eller inteckning eller annan säkerhet skaffas samt vid behov tillräcklig tilläggssäkerhet ställas. Till säkerhet för återbetalningen av ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende kan, med beaktande av sökandens förmåga att sköta lånet, krävas säkerhet för ett belopp som är större än lånekapitalet, dock högst för ett belopp som är en och en halv gång så stort som detta.

Den myndighet som beviljar ett lån godkänner säkerheterna för lånet. Tilläggssäkerheter kan inte senare krävas för ett lån. Statskontoret kan godkänna en temporär säkerhet för ett aravalån som bostadsfonden beviljat.

Om låntagaren är en kommun eller en samkommun, skall säkerhet inte krävas.

26 §

Lån som godkänns med bättre förmånsrätt än aravalån

När kommunen beviljar ett ägarbostadsaravalån kan den godkänna att aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet pantsätts eller en inteckning med bättre förmånsrätt än aravalånet fastställs som säkerhet för ett lån som behövs som självfinansieringsandel. Kommunens tillstånd krävs för att en sådan säkerhet skall kunna användas på nytt.

De myndighet som beviljar lånet kan, när den beviljar lån för anskaffning av hyreshus eller ombyggnadslån för hyresboende, till säkerhet för betalning av ett annat lån godkänna en inteckning med bättre förmånsrätt än lånet för anskaffning eller ombyggnad av hyreshus. Till säkerhet för betalning av ett annat lån kan en inteckning fastställas med bättre förmånsrätt än det beviljade hyresbostadsaravalånet, om statskontoret när det gäller ett lån som beviljats av bostadsfonden och kommunen när

det gäller ett lån som beviljats av kommunen, av särskilda skäl ger sitt tillstånd till detta. För att dessa säkerheter skall kunna användas på nytt krävs tillstånd av kommunen, när det gäller ett lån som beviljats av kommunen, och annars tillstånd av statskontoret.

27 §

Statsborgern

Statsborgern kan, när aravalångivningen kräver detta, beviljas inom ramen för vad som fastställts i statsbudgeten. Genom förordning stadgas vid behov närmare om beviljandet av borgen och om borgensvillkor.

6 kap.

Förhållandet mellan staten och kommunerna vid aravalångivningen

28 §

Skuldförhållandena

Kommunen beviljar inom ramen för sina befogenheter aravalån av medel som bostadsfonden anvisar den såsom statligt lån (*dubbelt skuldförhållande*). Inget skuldebrev görs upp mellan staten och kommunen över det lån som kommunen på detta sätt erhåller.

Aravalåntagaren står i fråga om de aravalån som bostadsfonden beviljat i skuldförhållande till staten och i fråga om de aravalån som kommunen beviljat i skuldförhållande till kommunen. Ett sammanslaget lån anses i sin helhet som beviljat av den myndighet som beviljat det nya lånet.

29 §

Kommunens betalningar till staten

Ett lån som kommunen enligt 28 § fått av staten skall betalas till statskontoret enligt hur aravalåntagarna skall betala sitt lån till kommunen. Om låntagarna betalar mera än vad lånevillkoren förutsätter, skall kommunen utan dröjsmål amortera sin skuld till staten i motsvarande mån. Om en privatperson som erhållit ägarbostadsaravalån med stöd av ett avtal som han ingått med kommunen betalar ränta eller amorteringar till kommunen i flera poster än vad lånevillkoren förutsätter, skall kommunen

dock amortera sin skuld till staten i enlighet med lånevillkoren.

30 §

Värdepapperisering av aravalån som beviljats av kommunen

Bostadsfonden har rätt att värdepapperisera aravalån som kommunen beviljat efter att ha erhållit kommunens samtycke härtill. Som aravalån som beviljats av kommunen betraktas också sådana bostadslån som bostadsstyrelsen före år 1981 beviljat privatpersoner och där skuldförhållandet är dubbelt. Värdepapperiseringen av ett aravalån ändrar inte det dubbla skuldförhållandet.

31 §

Ansvarsfördelning

Om en aravalåntagare som står i skuldförhållande till kommunen har blivit permanent insolvent, skall statskontoret besluta att staten ansvarar för 50 procent av den del av aravalånet som inte har kunnat uppbäras. Om lånet efter denna ansvarsfördelning betalas till kommunen, skall de medel som erhållits fördelas lika mellan staten och kommunen.

32 §

Bostadsfondens samtycke

Är det kommunen, en samkommun eller ett aktiebolag som någon av dessa faktiskt äger som ansöker om ett hyreshuslån som kommunen skall bevilja, krävs bostadsfondens samtycke för beviljandet av lånet.

33 §

Uppsägning av kommunens lån

Bostadsfonden kan av vägande skäl helt eller delvis säga upp ett lån som kommunen enligt 28 § fått av staten till omedelbar återbetalning, om kommunen har handlat i strid med denna lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Om de statliga lån som ingår i en betalningspost för en kommun grundar sig på värdepapperiserade aravalån och betalningsposten fördröjs mer än 30 dagar från förfallodagen, skall bostadsfonden till återbetalning säga upp alla de statliga lån till kommunen som ingår i betalningsposten. Den som på basis av värde-

papperiseringen har rätt att använda säkerheterna för ett lån har rätt att få säkerheterna för de aravalån som beviljats på basis av det uppsagda lånet i sin besittning.

Efter att ett sådant lån av staten till kommunen som avses i 2 mom. har sagts upp anses skuldförhållandet mellan kommunen och låntagaren ha brutits, och låntagaren anses ha kommit att stå i direkt skuldförhållande till staten. Statskontoret uppbär då aravalånebetalningarna direkt av låntagaren. Statskontoret skall omedelbart underrätta låntagaren om att uppbörden av betalningarna har ändrats.

7 kap.

Särskilda stadganden

34 §

Närmare stadganden och bestämmelser som inverkar på lånets storlek

Om fastställandet av lånevärdet, anskaffningsvärdet och de godkända kostnaderna för ett låneobjekt och om grunderna för dem samt om beaktandet av tomtkostnader stadgas genom förordning.

Statsrådet har rätt att utfärda närmare bestämmelser om storleken av låneandelen och maximilånet samt av tomtkostnaderna som godkänns årligen.

35 §

Användning av index

Genom förordning kan stadgas att justeringen av annuiteten, den ränta som ingår i annuiteten och annan ränta på aravalån än den som uppbärs i annuiteten är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, förtjänst eller andra kostnader.

36 §

Tillsyn

Bostadsfonden, statskontoret och kommunen har rätt att övervaka att aravalånen används för det ändamål för vilket de beviljats och också i övrigt i enlighet med denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt lånevillkoren. De har rätt att få till påseende de handlingar som behövs vid tillsynen.

De som bemyndigats av bostadsfonden eller statskontoret samt de kommunala myndigheterna har rätt att i bostäder och bostadsbyggnader för vilka aravalån beviljats vid behov förrätta inspektion och syn för att övervaka att denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt lånevillkoren iakttas. Denna granskningsrätt gäller också räkenskapsböcker och andra handlingar som behövs. Låntagaren är skyldig att på begäran tillstålla granskaren räkenskapsböckerna och övriga handlingar för granskning.

Den som förrättar inspektion och syn och utför andra tillsynsuppgifter får inte för utomstående röja uppgifter som han fått i sitt arbete.

37 §

Uppsägning av aravalån

Ett aravalån kan sägas upp till omedelbar återbetalning helt eller delvis, om

1) betalningen av en annuitetspost eller av ränta eller amortering på lån fördröjs mer än 30 dagar från förfallodagen,

2) låntagaren har använt lånet för något annat ändamål än det för vilket lånet beviljats,

3) låntagaren när han ansökte om lånet eller annars har gett en väsentligt oriktig uppgift eller hemlighållit en omständighet som väsentligt inverkar på beviljandet av lån,

4) byggnadsarbetet utförs så att en väsentlig avvikelse görs från de ritningar, den byggnadsbeskrivning eller de lånevillkor som godkänts,

5) låntagaren handlar så att tillräcklig säkerhet för lånet inte kan fås eller säkerhetens värde försämras väsentligt, eller

6) låneobjektet utmäts till försäljning eller låntagaren eller en borgensman försätts i konkurs, eller om

7) låntagaren annars inte iakttar denna lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller lånevillkoren.

Ett aravalån som bostadsfonden har beviljat kan på de grunder som nämns i 1 mom. 2—4 och 7 punkten sägas upp av bostadsfonden och på de grunder som nämns i 1, 3 och 5—7 punkten av statskontoret. Kommunen kan säga upp ett aravalån som beviljats av kommunen.

Lånet får dock inte sägas upp om försummelsen enligt 1 mom. är ringa och utan dröjsmål rättas till.

När ett lån förfaller till betalning skall ett skuldebrev som getts som pant utan särskild

uppsägning anses som förfallet till betalning, oberoende av vad som i skuldebrevet bestämts om betalningstiden.

Ett uppsagt lån eller en del av ett sådant kan jämte räntor indrivnas hos låntagaren utan dom eller beslut så som stadgas om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg.

38 §

Skuldsanering

Om skuldsanering och dess inverkan på betalningen och uppsägningen av ett aravalån samt på förhållandet mellan staten och kommunen stadgas i lagen om skuldsanering för privatpersoner (57/93) och lagen om företagsanering (47/93).

Kommunen kan i samband med frivillig skuldsanering som gäller ett aravalån som den har beviljat begära statskontorets samtycke till att skuldsaneringen blir bindande också i skuldförhållandet mellan kommunen och staten. Statskontoret kan meddela allmänna anvisningar om villkoren för sitt samtycke.

39 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som bostadsfonden, statskontoret eller kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller en förordning 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 en kommunal myndighets beslut med anledning av rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50).

I beslut som bostadsfonden och statskontoret samt länsrätten har fattat på basis av denna lag eller stadganden som utfärdats med stöd av den får ändring inte sökas genom besvär. I beslut om låneobjekt som kommunen

har fattat med stöd av 3 § 2 mom. får inte särskilt sökas rättelse eller ändring genom besvär.

40 §

Delgivning av beslut

Bostadsfondens, statskontorets och kommunens beslut får delges per post. Delfäendet anses därvid, om inte något annat visas, ha skett den sjunde dagen från det beslutet postades under den uppgivna postadressen. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/66) iakttas.

41 §

Tjänstemannaansvar

Den som utför uppgifter som anförtrotts honom enligt denna lag eller en förordning som utfärdats med stöd av den, ansvarar för sina åtgärder såsom en tjänsteman.

42 §

Närmare stadganden

Närmare stadganden om sökande av aravalån och uppförande av objekt samt om lyftande av aravalån, lånevillkor, inlösen, återbetalning av aravalån och annan verkställighet av denna lag utfärdas genom förordning.

8 kap.

I kraftträdelse- och övergångsstadganden

43 §

I kraftträdande

Denna lag träder i kraft den 199 .
Genom denna lag upphävs följande lagar jämte ändringar:

1) lagen den 22 april 1966 om bostadsproduktion (247/66), nedan 1966 års lag om bostadsproduktion, och

2) lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79).

44 §

Övergångsstadgande

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

Aravalåneansökningar som är anhängiga när

denna lag träder i kraft behandlas enligt de stadganden som gällde när denna lag trädde i kraft, om ansökan har lämnats in till myndigheten före den 1 september 1993. Med sökandens samtycke kan i stället för ett lån som före den 1 september 1993 söktes för grundförbättring av hyreshus beviljas ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende.

Stadgandet om konkurrensförfarande i 5 § 2 mom. tillämpas först ett år efter att denna lag har trätt i kraft. De samfund som utsetts till hyresbostadsaravalantagare eller låntagare som får aravalån för bostadsrättshus bibehåller sin behörighet enligt 15 eller 22 §. De kommuner på vilka med stöd av lagen om grundförbättring av bostäder har överfört befogenheter i ärenden som gäller beviljande av grundförbättringslån bibehåller sina befogenheter.

45 §

Lagens tillämpning på tidigare beviljade lån

Stadgandena i denna lag tillämpas också på lån som har beviljats enligt lagen den 15 december 1989 och lagen den 21 december 1990 om ändring av lagen om bostadsproduktion (1140/89 och 1185/90) samt enligt lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion (412/92).

Stadgandena i 12, 20, 25, 28—31, 33, 36 och 38—40 §§ i denna lag samt stadgandet i 37 §, till den del det är fråga om behörig myndighet tillämpas, oberoende av vad i skuldebrev till dessa delar bestämts, på lån som har beviljats enligt följande lagar:

- 1) lagen den 29 mars 1949 om bostadslån, -garantier och -bidrag (224/49),
- 2) lagen den 29 mars 1949 om stödande med statsmedel av bostadsbyggnadsproduktionen i tätorter (226/49),
- 3) lagen den 4 december 1953 om bostadsproduktion (488/53),
- 4) 1966 års lag om bostadsproduktion, med undantag av de lån som avses i 1 mom.,
- 5) lagen den 19 januari 1979 om grundförbättring av bostäder (34/79), samt
- 6) lagen den 25 januari 1982 om inlösen av hyresbostäder (82/82).

Rätten enligt de lagar som nämns i 2 mom. att genom förordning eller statsrådets beslut ändra räntorna på bostadslån blir fortfarande i kraft. På villkoren för dessa lån tillämpas i övrigt vad som i skuldebrevet har bestämts för respektive lån. De begränsningar i fråga om

användningen och överlåtelsen av ägarbostäder med aravalån samt bostäder för vilka lån beviljats enligt lagen om räntestöd för lån som i stället för statligt lån beviljas för anskaffande av ägarbostad (76/89) som inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret samt bolagsordningar, aktiebrev och skuldebrev tillämpas dock inte längre efter att denna lag trätt i kraft.

Har för ett lån som avses i denna paragraf beviljats eller hänförs sig till det statsborgen enligt 13 eller 13 a § i 1966 års lag om bostadsproduktion eller något annat motsvarande ansvar, förblir borgen och ansvaret i kraft som sådant.

46 §

Amorteringar och räntor på samt anstånd med betalningen av vissa lån

Den maximala lånetiden för ett grundförbättringslån och ett personligt statligt bostadslån som beviljats enligt de lagar som nämns i 45 § 2 mom. är 25 år, om inte något annat bestämts i skuldebrevet för lånet, samt den maximala lånetiden för ett kortfristigt grundförbättringslån 10 år. På ansökan av låntagaren kan kommunen, inom ramen för det maximibelopp som årligen fastställs i statsbudgeten och utan att den maximala lånetiden förlängs, bevilja högst 10 års anstånd med betalningen av räntor och amorteringar på dessa lån.

Med avvikelse från villkoren i skuldebrevet för ett personligt bostadslån som med stöd av 1966 års lag om bostadsproduktion beviljats under tiden mellan den 1 mars 1982 och den 31 december 1990, kan kommunen på ansökan av låntagaren och på grunder som statsrådet fastställer bestämma att räntan på ett sådant lån från ingången av det åttonde låneåret till utgången av det elfte låneåret är tre eller sex procent.

47 §

Grundförbättringslån av understödtyp

Räntorna och amorteringarna på ett långfristigt grundförbättringslån som har beviljats enligt lagen om grundförbättring av bostäder anses utan betalning ha erlagts enligt lånevillkoren, om lånet har beviljats eller överfört på en 65 år fylld person som befinner sig i en svag ekonomisk ställning eller gemensamt på honom och hans maka, som befinner sig i en svag

ekonomisk ställning, för egen bostad, och anteckning om detta har gjorts i skuldebrevet. Den bostad för vilken lånet har beviljats skall när amorteringarna och räntorna förfaller användas som egen bostad av låntagaren.

Om en låntagare uppfyller villkoren enligt 1 mom. först efter att ett långfristigt grundförbättringslån har beviljats eller överförs, kan på amorteringarna och räntorna på lånet på ansökan av låntagaren tillämpas vad som stadgas i 1 mom.

48 §

Tillämpning av hänvisningsstadganden på annat ställe i lag

Hänvisas det i annan lagstiftning till stadganden i lagar som upphävts genom denna lag, skall hänvisningen anses avse ett stadgande i denna lag.

2.

Lag

om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på användning och överlåtelse av aravahyresbostäder och aravahyreshus samt inlösen av aravahyresbostäder. Sådana lättnader i fråga om användnings- och överlåtelsebegränsningar som statsrådet eller bostadsstyrelsen har beviljat innan denna lag trätt i kraft gäller dock oberoende av stadgandena i denna lag.

2 §

Aravahyresbostäder och aravahyreshus

Aravahyresbostäder och aravahyreshus enligt denna lag är

1) hyresbostäder och hyreshus för vilka lån har beviljats enligt lagen den 29 mars 1949 om bostadslån, -garantier och -bidrag (224/49), lagen den 29 mars 1949 om stödjande med statsmedel av bostadsbyggnadsproduktionen i tätorter (226/49), lagen den 4 december 1953 om bostadsproduktion (488/53), nedan 1953 års lag om bostadsproduktion, samt lagen den 22 april 1966 om bostadsproduktion (247/66), nedan 1966 års lag om bostadsproduktion, under förutsättning att bostadslånet inte hade återbetalts före den 1 januari 1976,

2) hyresbostäder och hyreshus för vilka lån

har beviljats enligt aravalagen av den 199 (/), samt

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

Denna lag tillämpas inte på kortfristiga ombyggnadslån för hyresboende som beviljats enligt aravalagen. Aravahyreshus enligt denna lag är inte hyreshus för vilka före den 1 januari 1980 har beviljats bostadslån för grundreparation enligt 1966 års lag om bostadsproduktion eller bostadsandelslagshus för vilka i deras egenskap av andelslag enligt lagen om andelslag (247/54) före den 1 januari 1980 enligt 1953 eller 1966 års lag om bostadsproduktion har beviljats lån.

Medför en aktie i ett aravahyreshusbolag rätt att besitta någon annan lokalitet än en bostadslägenhet, tillämpas denna lag inte på aktien.

3 §

Begränsningstid

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

Begränsningarna är dock oberoende av låne-

tiden i kraft i 45 år räknat från den tidpunkt då den första anteckningen om begränsning gjordes enligt den lag med stöd av vilken lånet beviljades, om lånet har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller grundreparation av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen.

Om lånet före den 1 januari 1991 har beviljats enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller grundreparation av ett hyreshus eller om lånet har beviljats enligt lagen om grundförbättring av bostäder, upphör begränsningarna, förutsatt att låntagaren återbetalar lånet i sin helhet och dessutom till statskontoret för varje låneår som förflutit, dock högst för sju låneår, betalar fem procent av det ursprungliga lånekapitalet.

De begränsningar enligt 7 § som gäller fastställandet av hyran upphör när bostads- eller aravalånet har återbetalts enligt de normala amorteringsvillkoren. Lånetiden för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren skall betalas i form av annuiteter anses dock vara 30 år, om lånet har återbetalts i förtid.

4 §

Bostadsbruk

En bostadslägenhet som avses i denna lag skall användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i hyreslagen (653/87) när det gäller personer som behöver särskild vård och omsorg.

Valet av boende till aravahyresbostäderna görs på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet fastställer närmare grunder för valet av boende samt grunder enligt vilka tillfälliga avvikelser av särskilda skäl kan göras från dessa grunder. Kommunen övervakar att de grunder som statsrådet har fastställt följs.

Miljöministeriet har rätt att utfärda närmare bestämmelser om ansökningsförfarandet. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de utgifter som behövs för övervakningen.

5 §

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 en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

6 §

Ersättning för användning i strid med stadgandena

För den tid som en bostad används i strid med 4 eller 5 § kan ägaren genom beslut av länsrätten åläggas att till statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat i enlighet med förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas detta enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna på basis av anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med stadgandena.

Om den ersättning som skall betalas skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

7 §

Hyra

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

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,

5) ränta på eget kapital som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten, samt

6) förpliktelser som enligt lagen ankommer på ägaren.

Hyrorna för aravahyreshus och aravahyresbostäder som tillhör en och samma ägare får utjämnas.

Miljöministeriet kan utfärda närmare bestämmelser om tillämpningen av 1 och 2 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 för en aravahyresbostad tillämpas i övrigt vad som stadgas i hyreslagen.

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

1) kommunen,

2) en av kommunen angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller

3) någon annan av kommunen angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av hyreshus eller aktier.

Dessutom kan egendomen säljas på offentlig auktion på det sätt som anges i konkursstadgan eller utsökningslagen eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, på det sätt som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare med stöd av giftorätt, arvsrätt eller testamente eller 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. Kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om

äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 9 §.

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

9 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknats enligt 10 §.

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett hyreshus eller en aktie i ett hyreshusbolag för vilka lån beviljats enligt lagen om grundförbättring av bostäder är det maximipris som beräknats enligt 11 §. Om ett sådant grundförbättringslån har sammanslagits med ett lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion, tillämpas på det tillåtna överlåtelsepriset dock 1 mom.

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 statskontoret.

10 §

Beräkande av överlåtelseersättningen

Kommunen fastställer överlåtelseersättningen. När den beräknas skall beaktas

1) det egna kapital som ägaren av en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag har placerat och som, utöver statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, har

behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

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

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som upptagits 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.

Har överlåtaren i hyran uppburit amorteringar på ett lån som hör till den godkända finansieringen men som upptagits med sämre förmånsrätt än statligt bostadslån eller aravalån, beaktas detta lån inte när överlåtelseersättningen beräknas. Detsamma gäller sådana andelar av det egna kapitalet för vilka amorteringar har uppburits i hyran.

11 §

Beräkandet av maximipriset

Kommunen fastställer maximipriset. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset fogas värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligen gångse värde. Från priset avdras kostnaderna för att sätta bostaden i skick, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

12 §

Inlösen

En hyresgäst kan under den tid bostaden är underkastad användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag lösa in de aktier i bostadsaktiebolaget som medför rätt att besitta

en aravahyresbostad som han innehar med stöd av hyresrätt, om för bostaden eller huset har beviljats lån enligt de lagar som avses i 2 § 1 mom. 1 eller 2 punkten. Aktier som medför rätt att besitta en bostad för vilken lån beviljats enligt 1966 års lag om bostadsproduktion och som skall användas som hyresbostad för speciella befolkningsgrupper kan dock inte lösas in. Inlösen kan ske när två år har förflutit från det att huset färdigställdes. Aktieägaren får en överlåtelseersättning enligt 10 §.

Aktier som medför rätt att besitta en bostad för vilken lån beviljats enligt 1966 års lag om bostadsproduktion och som skall användas som hyresbostad, samt aktier som medför rätt att besitta en bostad för vilken beviljats hyresbostadslån eller lån för anskaffning av hyresbostad enligt aravalagen, får lösas in endast med ägarens samtycke, om aktierna ägs av kommunen, en samkommun eller ett bolag som faktiskt ägs av kommunen eller samkommunen.

Inlösningspriset för aktierna är maximipriset beräknat enligt 11 §, ökat med det återstående statliga bostadslånet eller aravalånet eller aktiernas andel av detta lån. Om det skuldfria inlösningspriset överstiger gängse prisnivå på orten, kan kommunen på ansökan sänka priset till högst gängse nivå, dock inte så att det blir mindre än det sammanlagda beloppet av det statliga bostadslånet eller aravalånet eller den låneandel som motsvarar aktierna samt överlåtelseersättningen.

För inlösen kan erhållas lån enligt 7 § 2 mom. aravalagen.

Kommunen skall förvara de inlösningsdugliga aktierna i ett bostadsaktiebolag som avses i denna paragraf för ägarens räkning tills aktierna har inlösts eller rätten till inlösen har upphört.

Om inlösen stadgas närmare genom förordning.

13 §

Ombildning av ett hyreshus till bostadsaktiebolagshus

Ett hyreshus för vilket lån har beviljats enligt de lagar som avses i 2 § 1 mom 1 eller 2 punkten kan på ansökan av ägaren ombildas till ett bostadsaktiebolagshus. Ett hyreshus för vilket lån har beviljats enligt 1966 års lag om bostadsproduktion och som skall användas som hyresbostad för speciella befolkningsgrup-

per kan dock inte ombildas till ett bostadsaktiebolag.

Statskontoret godkänner ombildningen och överför det statliga bostadslånet eller aravalån timer.

Ett hyreshus som ägs av kommunen eller av ett aktiebolag av vilket kommunen äger huvudparten får ombildas till ett bostadsaktiebolagshus, om kommunen av synnerligen vägande skäl ansöker om att ombildningen skall godkännas och tillgodoseendet av efterfrågan på hyresbostäder inte äventyras.

14 §

Ogiltighet

En överlåtelse till någon annan än en sådan mottagare som avses i 8 eller 12 § är ogiltig.

15 §

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 stadgandena i 8 § om överlåtelsen har upphört att gälla.

16 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, förutsatt att det statliga bostadslånet eller aravalån timer i sin helhet återbetalas i fråga om den bostad eller det hus som befrielsen gäller.

Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna inte att en sådan fordran betalas.

17 §

Rivning

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl på ansökan och på villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av ett hus eller en bostad som är underkastad begränsningar, förutsatt att det statliga bostadslånet eller aravalån timer i sin helhet återbetalas i fråga om den bostad

eller det hus som skall rivras, med undantag av en sådan fordran som nämns i 16 § 2 mom.

Om ett hus eller en bostad som är underkastad begränsningar rivs utan tillstånd, kan ägaren genom länsrättens beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

18 §

Anteckning om begränsning

De anteckningar om begränsning som i enlighet med de lagar som gäller långivningen har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken skall kompletteras, ändras, överföras eller strykas på det sätt som närmare stadgas genom förordning.

19 §

Uppsägning

Statskontoret kan för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett lån som en statlig myndighet har beviljat och kommunen ett lån som kommunen har beviljat, om låntagaren eller den på vilken lånet har överfört inte iakttar denna lag eller de stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, och försummelsen inte är ringa.

Statens bostadsfond kan av vägande skäl för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett statligt lån till en kommun, om kommunen har handlat i strid med denna lag eller de stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

20 §

Myndigheter

De myndigheter som avses i denna lag är de myndigheter som är behöriga enligt aravalagen.

21 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som statens bostadsfond, statskontoret, kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd eller en tjänsteinnehavare som är underställd kommunstyrelsen eller nämnden har fattat i en fråga som avses i denna lag eller en förordning som utfärdats med stöd av den, får söka

rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Den som ansöker om hyresbostad får söka rättelse i kommunens beslut om val eller godkännande av en hyresgäst. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet och, i fråga om ett beslut av en tjänsteinnehavare som är underställd kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Ett rättelseyrkande skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som kommunen meddelat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos länsrätten i den ordning som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50). I ett beslut som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får ändring inte sökas genom besvär.

I ett beslut som bostadsfonden eller statskontoret har fattat på basis av denna lag eller stadganden som utfärdats med stöd av den får ändring inte sökas genom besvär.

22 §

Delgivning av beslut

Ett beslut enligt denna lag får delges per post. Delfäendet anses därvid, om inte något annat visas, ha skett den sjunde dagen från det beslutet postades under den uppgivna adressen. Ett beslut som gäller val eller godkännande av en hyresgäst kan dock delges genom att kommunstyrelsens eller nämndens protokoll läggs fram till påseende på det sätt som stadgas i kommunallagen (953/76), varvid delfäendet anses ha skett den dag då beslutet har lagts fram till påseende. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/66) iakttas.

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att övervaka att denna lag och de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den iakttas. Myndigheterna har rätt att få till påseende de handlingar som behövs vid tillsynen.

De som bostadsfonden eller statskontoret bemyndigat samt de kommunala myndigheterna har rätt att vid behov företa inspektioner och syneförrättningar i de hus och bostäder som är underkastade begränsningar samt hos deras ägare och företrädare för dessa för att fastställa om denna lag samt de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den har iakttagits. Granskningsrätten gäller också räkenskapsböcker och andra handlingar som behövs. Ägaren och hans företrädare är skyldiga att på begäran tillstå myndigheten eller en befullmäktigad granskare räkenskapsböckerna och övriga handlingar för granskning.

Den som företar inspektioner och syneförrättningar eller utför andra tillsynsuppgifter får inte för utomstående röja uppgifter som han fått i sitt arbete.

24 §

Tjänstemannaansvar

Den som utför uppgifter som anförtrotts honom enligt denna lag eller en förordning som utfärdats med stöd av den ansvarar för sina åtgärder såsom en tjänsteman.

25 §

Närmare stadganden

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

26 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 199 .
Genom denna lag upphävs följande lagar jämte ändringar:

1) lagen den 31 december 1975 om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (1082/75) och

2) lagen den 25 januari 1982 om inlösen av hyresbostäder (82/82).

Om ett skuldebrevsvillkor som gäller användning eller överlåtelse är fördelaktigare för låntagaren än denna lag, skall villkoret i skuldebrevet iakttas.

3.

Lag**om ändring av 6 och 8 §§ lagen om utvecklande av bostadsförhållandena**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 6 och 8 §§ lagen den 29 november 1985 om utvecklande av bostadsförhållandena (919/85)
som följer:

6 §

Kommunens bostadsprogram

Som en del av den kommunala planeringen skall kommunfullmäktige vid behov godkänna och justera ett bostadsprogram som grund för dess bostadspolitiska åtgärder.

8 §

Program för utvecklande av bostadsförhållandena

Statsrådet skall vid behov på framställning av miljöministeriet fastställa ett program för utvecklande av bostadsförhållandena som grund för dess bostadspolitiska åtgärder.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

4.

Lag**om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 21 december 1990 om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/90) 1 § 3 mom., 2 § 2 mom., 3—5 §§, 6 § 1 mom. samt 8 och 9 §§ samt fogas till 6 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., som följer:

1 §

Tillämpningsområde

Om inte något annat stadgas i denna lag, tillämpas på uppbörden av bostadslån aravalagen (/) och på användning och överlåtelse av hyreshus samt på bestämmande av hyror lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/) samt de stadganden som har utfärdats med stöd av dessa lagar.

2 §

Annuiteter

Av annuiteten skall, i den mån därav kan betalas både ränta och amorteringar på bo-

stadslånet, först betalas ränta. Den del av räntan som inte kan betalas läggs till bostadslånets kapital.

3 §

Fastställande av den första annuiteten och sammanslagning av lån

Den första annuiteten fastställs av statskontoret, särskilt för varje bostadslåneobjekt.

Den första annuiteten fastställs att gälla från den 1 mars det år som nämns i statskontorets beslut.

I samband med att lånevillkoren ändras sammanslås bostadslånet med det återstående kapitalet på ett lån som med stöd av lagen om bostadsproduktion eller aravalagen beviljats

för ombyggnad av ett hyreshus och som uppbärs i form av annuiteter.

4 §

Storleken av den första annuiteten

Den första annuiteten fastställs så att den motsvarar beloppet av de godtagbara utgifterna för det statliga bostadslånet i den hyra som uppbärs då den första annuiteten träder i kraft.

5 §

Nedsättning av annuiteten

Om medelhyran i ett hyreshus på grund av den första annuiteten som fastställts enligt 4 § skulle överstiga de maximala boendeutgifterna enligt 7 § lagen om bostadsbidrag minskade med 10 procent, nedsätts den första annuiteten på tjänstens vägnar så mycket att ovan nämnda nivå för boendeutgifterna i mån av möjlighet uppnås.

Annuiteten kan på en grund enligt 1 mom. på ansökan nedsättas också senare, om det finns synnerligen vägande skäl för detta.

6 §

Justering av annuiteten

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars med ett belopp som fastställs genom statskontorets beslut så att den motsvarar den genomsnittliga nivån för justeringen av annuiteten för nybyggnadsobjekt enligt aravalagen. Justeringarna kan vara olika stora i olika delar av landet.

När annuiteten justeras höjs eller nedsätts den enligt de förändringar som statskontoret har kännedom om i kostnaderna för ett lån som har bättre förmånsrätt än bostadslån och hör till den godkända finansieringen.

8 §

Anmälningsskyldighet

Låntagaren skall till statskontoret anmäla lånevillkoren för de lån som har bättre förmånsrätt än det statliga bostadslånet. Låntagaren skall också anmäla väsentliga ändringar i lånevillkoren för dessa lån, med undantag av allmänna ändringar i lånevillkoren.

9 §

Förbud mot besvär

I beslut som statskontoret har fattat enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden får ändring inte sökas genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 199 .

På uppbörden av de ränte- och amorteringsposter på bostadslån som bestäms enligt tidigare lånevillkor och som avses i 7 § samt på uppbörden av dröjsmålsräntor på grund av försummad betalning av dem tillämpas 45 § aravalagen.

Denna lag tillämpas också på beslut om ändring av lånevillkor som fattats innan den trätt i kraft.

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

5.

Lag**om ändring av 2 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. 1 och 2 punkten lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/80), sådana de lyder i lag av den 18 januari 1985 (62/85), som följer:

2 §

Räntestödslån kan beviljas

- 1) kommuner eller samkommuner,
- 2) samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (/) och som hyr ut bostäder på sociala grunder,

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

6.

Lag**om ändring av lagen om statens bostadsfond**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. 4 punkten, 4 § 1 mom. 1 punkten och 3 mom., 6 § samt 7 § 1 mom. 2 punkten och 2 mom. lagen den 15 december 1989 om statens bostadsfond (1144/89),

av dessa lagrum 4 § 1 mom. 1 punkten, 6 § samt 7 § 1 mom. 2 punkten sådana de lyder i lag av den 16 april 1993 (351/93) och 4 § 3 mom. samt 7 § 2 mom. sådana de lyder i lag av den 17 augusti 1990 (695/90), samt

fogas till 2 §, sådan den lyder delvis ändrad genom nämnda lag av den 16 april 1993, nya 3 och 4 mom., som följer:

2 §

De medel som bostadsfonden förfogar över består av

- 4) skillnaden mellan inlösningspriset och överlåtelseersättningen för hyresbostäder med aravalån som inlösts med stöd av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/), i överlåtelsefall som avses i 9 § i nämnda lag skillnaden mellan försäljningspriset och överlåtelseersättningen samt ersättningar i anslutning till verksamhet som stöds med fondens medel.

Bostadsfonden kan, inom gränserna för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, för att finansiera de lån som beviljas med stöd av den bevilningsfullmakt som fastställs i statsbudgeten, överföra

sina bostads- och aravalånefordringar på ett särskilt bolag som bildats för detta ändamål eller på någon som detta bolag bestämmer, på vilken samtidigt överförs rätten att använda säkerheten för bostads- eller aravalånet för indrivning av fordringarna (*värdepapperisering av aravalån*). Fonden kan i samband med värdepapperiseringen förbinda sig att betala bolaget eller den som bolaget har bestämt skillnaden mellan räntan på bostads- och aravalånen och den ränta som bolagets investeringsverksamhet förutsätter. Fonden har också rätt att byta ut fordringar som överförts på det särskilda bolaget eller den som det har bestämt mot andra motsvarande fordringar. För värdepapperisering av bostads- och aravalån där kommunen är den ursprungliga fordringsägaren krävs kommunens samtycke så som stadgas i aravalagen (/).

Bostadsfonden har rätt att inom gränserna

för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, återköpa värdepapper som fonden emitterat eller som det särskilda bolaget emitterat för att finansiera värdepapperisering. Bostadsfonden kan också inom gränserna för dessa fullmakter förbinda sig till tilläggssäkerhetsarrangemang till säkerhet för betalningen av värdepapperiserade bostads- och aravalån.

4 §

Bostadsfondens direktion har till uppgift att

1) svara för att fondens likviditet är tillräcklig och, inom gränserna för de fullmakter som avses i 2 § 2—4 mom., fatta beslut om de lån som tas upp för fondens verksamhet och om villkoren för dem, om värdepapperisering och betalning av tilläggsränta, utbyte av fordringar och tilläggssäkerhetsarrangemang i anslutning härtill samt om köp av värdepapper,

Finansministeriet och statskontoret har till uppgift att ta upp lån och besluta om de närmare villkoren för lånen samt att vidta övriga åtgärder som hör till upplåningen liksom även till värdepapperiseringen och betalningen av tilläggsränta, utbyte av fordringar och tilläggssäkerhetsarrangemang i anslutning härtill samt till köp av värdepapper.

6 §

Av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, betalas amorteringar och räntor på lån som har upptagits för fondens verksamhet och andra utgifter för

upptagning, skötsel och återbetalning av lånen liksom även utgifter för värdepapperisering och betalning av tilläggsränta och utbyte av fordringar i anslutning härtill samt köp av värdepapper. Av dessa medel betalas också de förpliktelser i anslutning till statsborgen och annat ansvar som staten enligt 2 § 4 mom. denna lag samt 27 § och 45 § 4 mom. aravalagen är skyldig att betala.

7 §

I samband med behandlingen av statsbudgeten skall

2) fastställas maximibeloppen för de lån som tas upp för bostadsfonden, som värdepapperiseras, värdepapper som köps och tilläggssäkerheter samt

Det anslag som i statsbudgeten skall överföras till fonden skall vara så stort att det tillsammans med medel som anskaffas med stöd av de i 2 § 2 och 3 mom. angivna fullmakterna att uppta och värdepapperisera lån och de medel, som fonden i början av året förfogar över och som influtit under tidigare år eller inflyter under räkenskapsåret, beräknas räcka till för de betalningar som avses i 6 § samt för betalning av de lån och räntestöd som har beviljats med stöd av den fullmakt som avses i 1 mom. 1 punkten i denna paragraf.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

7.

Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/90) 24 § 4 mom.,
ändras 1 § 1 mom., 3 § 1 mom., 16 § 5 mom., 45 och 46 §§, 47 § 1 mom., 48 § 4 mom., 49 § 2
mom. och 57 § samt
fogas till lagen en ny 47 a § som följer:

1 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en privatperson överlåten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaler i ett hus, för vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion eller för vilken lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (/) (*bostadsrättshus*). Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det aravalånebelopp som fastställs enligt aravalagen samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion eller aravalagen skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvaran-

de bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till statskontoret, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

För den tid som en bostad används i strid med 1 och 2 mom. är husägaren skyldig att till staten betala en halv procent per kalendermånad av den del av anskaffningsvärdet för huset eller husgruppen som hänför sig till bostaden, uträknat enligt lägenhetsytan. Sker betalningen inte frivilligt, fattar länsrätten beslut i saken på yrkande av kommunen. Det belopp som skall betalas till staten kan sänkas om det annars skulle bli oskäligt.

46 §

Fusion, ändring och upplösande av samfundet

Det samfund som äger bostadsrättshuset får inte fusioneras med ett annat samfund, och samfundsformen får inte ändras utan statskontorets tillstånd. Samfundet får inte heller upplösas utan sådant tillstånd, om inte upplösandet följer av domstolens beslut eller av en i lag stadgad skyldighet.

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag

som äger huset får endast överlåtas till kommunen eller till en mottagare som kommunen har godkänt och som kunde beviljas aravalån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlåtas till en annan av kommunen godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

47 a §

Affärslokaler och överlåtelse av dem

Finns i ett bostadsrättshus andra lägenheter än bostadslägenheter och en aktie i det bolag som äger bostadsrättshuset medför rätt att besitta en sådan lägenhet, skall på denna aktie inte tillämpas vad som stadgas i 47 och 48—51 §§.

48 §

Priset på bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Om bolaget har beviljats något annat lån enligt aravalagen än ett lån som avses i 21 § i nämnda lag, skall vid fastställande av aktiens pris utöver de poster som avses ovan i 2 och 3 mom., beaktas det överlåtelsepris som bestäms

enligt 9 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/).

49 §

Priset vid exekutiv auktion

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel skall redovisas till statens bostadsfond.

57 §

Handräckning

Husägaren har rätt att få handräckning av polisen, om han vägras tillträde som avses i 13 §.

Bostadsrättshavaren har rätt att få handräckning av polisen, om husägaren uppenbart utan rättslig grund hindrar bostadsrättshavaren att använda den rätt som han har enligt bostadsrättsavtalet eller denna lag.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

8.

Lag

om ändring av 2 § lagen om samförvaltning i hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. lagen den 16 juli 1990 om samförvaltning i hyreshus (649/90) 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 (/).

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

9.

Lag

om ändring av 2 § lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 2 § 3 mom. lagen den 8 februari 1991 om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna (235/91) som följer:

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

låtelse som anges i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/).

Med undantag av 14 § tillämpas lagen inte på ett bolag eller dess delägare under den tid bolaget eller dess aktier omfattas av de begränsningar i fråga om användning och över-

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

10.

Lag

om ändring av hyreslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i hyreslagen av den 10 juli 1987 (653/87) 23 och 54 §§ samt
ändras 2 § 3 mom., 25 § 2 mom., rubriken för 36 § samt 36 § 1 mom. och 43 § som följer:

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

hyran av stadgandena i detta kapitel tillämpas 27 och 32—36 §§ och dessutom vad som därom stadgas i nämnda lag eller bestäms med stöd av den.

På ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet med statligt bostadslån tillämpas denna lag med de begränsningar som stadgas i 36 och 43 §§.

36 §

Särskilda stadganden om hyresbostäder med statligt bostadslån

25 §

Grundregel om hyran för en bostadslägenhet

Vad som stadgas i 28 § 3 mom. samt i 29 och 30 §§ tillämpas inte på hyra som uppbärs hos hyresgästen i en bostadslägenhet som avses i 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och som används som hyresbostad, under den tid för vilken lånet har beviljats, om inte annat följer av nämnda lag.

Under den tid på hyran för en bostadslägenhet tillämpas stadgandena om fastställande av hyran i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/), skall beträffande storleken på

43 §

Särskilt stadgande som gäller aravabostäder

Vad som stadgas i 41 eller 42 § tillämpas inte på en lägenhet som enligt 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus skall användas som

hyresbostad, under den tid lägenheten är underkastad begränsningar som avses i nämnda lag.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

11.

Lag**om ändring av 6 § lagen om bostadsbidrag**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 6 § 2 mom. lagen den 4 juni 1975 om bostadsbidrag (408/75), sådant det lyder i lag av den 21 december 1990 (1187/90), som följer:

6 §

Till boendeutgifterna för ett hushåll i en ägarbostad räknas vederlaget samt särskilt betalda uppvärmningskostnader och vattenavgifter eller utgifter för fastighetens skötsel. Till boendeutgifterna räknas även en andel som statsrådet årligen fastställer av årliga räntor på personliga lån för anskaffande och ombyggnad av bostaden och i vilken rätten att dra av räntor vid beskattningen har beaktats. I fråga om lån som beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/66) eller aravalagen (/) skall av annuiteten för lånet eller av

sådan fast ränta som har fastställts före annuiteten en andel som statsrådet årligen fastställer räknas till boendeutgifterna. Bostadslånet skall ha beviljats av staten, en kommun, en församling eller en inrättning som står under offentlig tillsyn och som bedriver kreditverksamhet. Räntan beräknas enligt högst det räntebelopp som allmänt uppbärs för långfristiga lån.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

12.

Lag**om ändring av 4 och 5 §§ lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 4 och 5 §§ lagen den 8 maj 1992 om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion (412/92) som följer:

4 §

Som mottagare vid överlåtelse av en bostad för vilken lån beviljats enligt denna lag kan kommunen endast anvisa ett offentligt samfund, ett sådant av statens bostadsfond angivet

samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (/), ett aktiebolag som faktiskt ägs av ett ovan nämnt samfund eller kommunen eller något annat av bostadsfonden särskilt angivet samfund som hyr ut bostäder. Stats-

kontoret kan överföra ett lån endast på ett sådant samfund.

Har bostaden överlåtits i strid med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/) eller denna lag eller har bostaden börjat användas i strid med denna lag, kan lånet uppsägas till omedelbar återbetalning.

5 §

På bostäder som avses i denna lag tillämpas inte de stadganden i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som gäller överlåtelsepriset, ogiltigt överlåtelse eller ogiltigt överlåtelsepris,

anteckningar om begränsningar, hyra för bostaden, valet av boende eller användningen av bostaden. Bostaden skall dock användas som hyresbostad.

Återbetalas bostadslånet helt och hållet, befrias bostaden från de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av denna om vilka stadgas i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och i denna lag.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

13.

Lag

om ändring av lagen om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 29 augusti 1975 om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden (713/75) 9 a, 9 b och 9 d §§,

dess lagrum sådana de lyder, 9 a § ändrad genom lagar av den 21 december 1979 och den 15 mars 1991 (944/79 och 531/91), 9 b § i sistnämnda lag samt 9 d § i nämnda lag av den 21 december 1979, samt

ändras 9, 9 c, 9 e, 12, 13 och 15 §§ och 15 a § 2 mom.,

av dessa lagrum 9 och 9 e §§ samt 15 a § 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag av den 15 mars 1991 och 9 c § ändrad genom sistnämnda lag och nämnda lag av den 21 december 1979, som följer:

9 §

Kommunen skall använda en bostad för vilken specialbostadslån har beviljats som bostad för personer som hör till zigenarbefolkningen. Om bostaden inte behövs som bostad för personer som avses i 3 och 4 §§, kan kommunen använda bostaden som bostad för en person som uppfyller villkoren i 5 § aravalagen (/).

9 c §

När ägaren överlåter egendom för vilken specialbostadslån har erhållits, kan kommunen föra över specialbostadslånet på mottagaren, om han är en person som avses i 3 och 4 §§. Är han en person som uppfyller villkoren i 5 § aravalagen, kan kommunen föra över specialbostadslånet på honom när lånebeloppet och

lånevillkoren har justerats så som närmare stadgas genom förordning. Detta gäller också då egendomen övergår genom arv eller testamente eller med stöd av giftorätt.

9 e §

De begränsningar som gäller kommunalt ägda bostäder för vilka specialbostadslån har beviljats och om vilka stadgas i 9 § är i kraft 30 år efter att första posten av specialbostadslånet har lyfts, även i det fall att bostadslånet har återbetalts före lånetidens utgång eller det har bestämts att lånet skall återbetalas eller det har blivit uppsagt.

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl, då ett specialbostadslån har återbetalts i sin helhet, på ansökan och på de villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från vad som stadgas i 1 mom.

12 §

Statskontoret kan bestämma att ett specialbostadslån skall återbetalas omedelbart, helt eller delvis, om låntagaren eller den på vilken lånet överförts inte iakttar denna lag eller de stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller lånevillkoren.

När statskontoret bestämmer att ett lån eller en del därav skall återbetalas kan det samtidigt bestämma att på det lyfta lånebelopp som skall återbetalas skall betalas ränta från och med den dag då det lyfts. Räntan är fyra procentenheter högre än Finlands Banks grundränta vid tidpunkten i fråga.

13 §

Statskontoret och länsstyrelserna övervakar i samråd med kommunerna att denna lag och med stöd av den utfärdade stadganden och bestämmelser iakttas.

15 §

I beslut som statens bostadsfond och statskontoret fattat med stöd av denna lag får ändring inte sökas genom besvär.

15 a §

I ett beslut med anledning av rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos länsrätten enligt lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50). Besvärsskriften kan också tillställas den kommunala myndighet som har fattat beslutet, varvid denna myndighet utan dröjsmål skall tillställa länsrätten besvärsskriften jämte sitt utlåtande.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

14.

Lag**om ändring av 57 § lagen angående stämpelskatt**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 57 § 2 mom. 2 och 3 punkten lagen den 6 augusti 1943 angående stämpelskatt (662/43), sådana de lyder i lag av den 8 februari 1991 (236/91), som följer:

57 §

Skatt skall inte heller betalas då en kommun

2) genom att utöva sin inlösningsrätt enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/) förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller

3) förvärvar aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus och för vilkas förvärv har beviljats bostadslån enligt lagen om bostadsproduktion eller aravalagen (/).

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

Helsingfors den 1 oktober 1993

Republikens President

MAUNO KOIVISTO

Minister *Pirjo Rusanen*

3.

Lag**om ändring av 6 och 8 §§ lagen om utvecklande av bostadsförhållandena**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 6 och 8 §§ lagen den 29 november 1985 om utvecklande av bostadsförhållandena (919/85) som följer:

Gällande lydelse

6 §

Kommunens bostadsprogram

Kommunfullmäktige skall såsom en del av den kommunplan som avses i 13 § kommunalagen (953/76) godkänna och regelbundet justera ett bostadsprogram. Närmare anvisningar om uppgörandet av bostadsprogrammet utfärdas av bostadsstyrelsen.

8 §

Program för utvecklande av bostadsförhållandena

Statsrådet skall vartannat år i samband med beredningen av propositionen angående statsförslaget fastställa ett program för utvecklande av bostadsförhållandena under de följande fem åren. Programmet bereds av miljöministeriet.

Programmet för utvecklande av bostadsförhållandena skall omfatta

- 1) en utredning om bostadsförhållandena och hur de utvecklats;
- 2) målsättningarna för bostadsbeståndet och dess iståndsättning, bostadsbeståndets användning och bostadsproduktionen;
- 3) verksamhetsprinciperna för avhjälpande av bristfälligt boende och bostadslöshet;
- 4) målsättningen i fråga om de boendeutgiftsandelar som används för bestämmande av stödåtgärderna;
- 5) principerna för den regionala inriktningen av stödåtgärderna samt den inbördes vägningen av dem;
- 6) målen för bostadsforskningen samt utvecklingsarbetet och det experimentella bygandet; samt

Föreslagen lydelse

6 §

Kommunens bostadsprogram

Som en del av den kommunala planeringen skall kommunfullmäktige vid behov godkänna och justera ett bostadsprogram som grund för dess bostadspolitiska åtgärder.

8 §

Program för utvecklande av bostadsförhållandena

Statsrådet skall vid behov på framställning av miljöministeriet fastställa ett program för utvecklande av bostadsförhållandena som grund för dess bostadspolitiska åtgärder.

Gällande lydelse

7) en plan för statliga stödåtgärder i och för uppnående av de mål som avses i detta moment, med beaktande av den totala belastning dessa innebär för statshushållningen samt statshushållningens och folkhushållningens resurser.

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.

4.

Lag**om ändring av lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 21 december 1990 om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/90) 1 § 3 mom., 2 § 2 mom., 3—5 §§, 6 § 1 mom. samt 8 och 9 §§ samt
fogas till 6 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 §

Tillämpningsområde

Om inte något annat stadgas i denna lag, tillämpas på uppbörden av bostadslån och på användning och överlåtelse av hyreshus samt på bestämmande av hyror alltjämt lagen om bostadsproduktion och de stadganden som har utfärdats med stöd av den.

Om inte något annat stadgas i denna lag, tillämpas på uppbörden av bostadslån *aravala-*
gen (/) och på användning och överlåtelse av hyreshus samt på bestämmande av hyror *lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus* (/) samt *de* stadganden som har utfärdats med stöd av *dessa* lagar.

2 §

Annuiteter

Annuiteten skall fastställas och justeras så att godtagbara räntor och amorteringar på lån med bättre förmånsrätt än det statliga bostadslån som har beviljats för uppförande av huset kan betalas av den. Därefter skall av den återstående delen av annuiteten, i den mån därav kan betalas både ränta och amorteringar på bostadslånet, först betalas ränta. Den del av räntan som inte kan betalas läggs till bostads-

Av annuiteten skall, i den mån därav kan betalas både ränta och amorteringar på bostadslånet, först betalas ränta. Den del av räntan som inte kan betalas läggs till bostads-

Gällande lydelse

lånets kapital. *Andelen av räntorna och amorteringarna på lånet uppbärs till staten som särskilt fastställda lånebetalningar.*

3 §

Fastställande av den första annuiteten

Den första annuiteten fastställs av bostadsstyrelsen, särskilt för varje bostadslåneobjekt.

Den första annuiteten fastställs att gälla från den 1 mars det år som nämns i bostadsstyrelsens beslut.

4 §

Storleken av den första annuiteten

Den första annuiteten fastställs så att den motsvarar det sammanlagda beloppet av de godtagbara kapitalutgifterna för det statliga bostadslånet, för lån med bättre förmånsrätt än bostadslånet och för ett statligt primärlån i den hyra som uppbärs då den första annuiteten träder i kraft.

Då den första annuiteten fastställs, beaktas inte inverkan på kapitalutgifterna av sådana räntor eller amorteringar på bostadslånet som har uppskjutits med stöd av lag. De uppskjutna ränteraterna läggs till bostadslånets kapital den dag räknat från vilken den första annuiteten fastställs. Om bostadslånet på grund av anstånd är räntefritt då den första annuiteten fastställs, beaktas vid fastställandet av annuiteten dock räntan på bostadslånet till den del det inte är fråga om en uppskjuten räntepost.

5 §

Nedsättning av den första annuiteten

Om medelhyran i ett hyreshus på grund av den första annuiteten som fastställts enligt 4 § skulle överstiga de maximala boendeutgifterna enligt i 7 § lagen om bostadsbidrag minskade med 10 procent, nedsätts den första annuiteten, såvida detta med beaktande av 2 § 2 mom. är

Föreslagen lydelse

3 §

Fastställande av den första annuiteten och sammanslagning av lån

Den första annuiteten fastställs av statskontoret, särskilt för varje bostadslåneobjekt.

Den första annuiteten fastställs att gälla från den 1 mars det år som nämns i statskontorets beslut.

I samband med att lånevillkoren ändras sammanslås bostadslånet med det återstående kapitalet på ett lån som med stöd av lagen om bostadsproduktion eller aravalagen beviljats för ombyggnad av ett hyreshus och som uppbärs i form av annuiter.

4 §

Storleken av den första annuiteten

Den första annuiteten fastställs så att den motsvarar beloppet av de godtagbara utgifterna för det statliga bostadslånet i den hyra som uppbärs då den första annuiteten träder i kraft.

5 §

Nedsättning av annuiteten

Om medelhyran i ett hyreshus på grund av den första annuiteten som fastställts enligt 4 § skulle överstiga de maximala boendeutgifterna enligt 7 § lagen om bostadsbidrag minskade med 10 procent, nedsätts den första annuiteten på tjänstens vägnar så mycket att ovan nämnda

Gällande lydelse

möjligt, på tjänstens vägnar så mycket att ovan nämnda nivå för boendeutgifterna uppnås.

6 §

Justering av annuiteten

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars med ett belopp som fastställs genom bostadsstyrelsens beslut så som stadgas i 11 d § 2 mom. (1185/90) lagen om bostadsproduktion.

8 §

Anmälningsskyldighet

Låntagaren skall till statskontoret anmäla lånevillkoren för de lån som har bättre förmånsrätt än det statliga bostadslånet. Låntagaren skall utan dröjsmål också underrätta statskontoret om sådana ändringar i lånevillkoren som väsentligt påverkar husets hyresnivå. Anmälningsskyldigheten gäller inte sådana allmänna ändringar i lånevillkoren som statskontoret kan beakta vid uppbörden.

Lånevillkoren och ändringar i dem anmäls på en av bostadsstyrelsen fastställd blankett så som denna bestämmer särskilt.

9 §

Förbud mot besvär

I beslut som bostadsstyrelsen har fattat enligt denna lag och med stöd av den utfärdade stadganden får ändring inte sökas genom besvär.

Föreslagen lydelse

nivå för boendeutgifterna i mån av möjlighet uppnås.

Annuiteten kan på en grund enligt 1 mom. på ansökan nedsättas också senare, om det finns synnerligen vägande skäl för detta.

6 §

Justering av annuiteten

Annuiteten justeras årligen räknat från den 1 mars med ett belopp som fastställs genom statskontorets beslut så att den motsvarar den genomsnittliga nivån för justeringen av annuiteten för nybyggnadsobjekt enligt aravalagen. Justeringarna kan vara olika stora i olika delar av landet.

När annuiteten justeras höjs eller nedsätts den enligt de förändringar som statskontoret har kännedom om i kostnaderna för ett lån som har bättre förmånsrätt än bostadslån och hör till den godkända finansieringen.

8 §

Anmälningsskyldighet

Låntagaren skall till statskontoret anmäla lånevillkoren för de lån som har bättre förmånsrätt än det statliga bostadslånet. Låntagaren skall också anmäla väsentliga ändringar i lånevillkoren för dessa lån, med undantag av allmänna ändringar i lånevillkoren.

9 §

Förbud mot besvär

I beslut som statskontoret har fattat enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden får ändring inte sökas genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 199 .

På uppbörden av de ränte- och amorteringsposter på bostadslån som bestäms enligt tidigare lånevillkor och som avses i 7 § samt på uppbörden av dröjsmålsräntor på grund av försummad betalning av dem tillämpas 45 § aravalagen.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Denna lag tillämpas också på beslut om ändring av lånevillkor som fattats innan den trätt i kraft.

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

5.

Lag

om ändring av 2 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. 1 och 2 punkten lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/80), sådana de lyder i lag av den 18 januari 1985 (62/85), som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Räntestödslån kan beviljas

1) kommun eller kommunalförbund,
2) av statsrådet med stöd av 6 § 1 mom. 1 punkten lagen om bostadsproduktion utsett samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder,

1) kommuner eller *samkommuner*,
2) *samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (/)* och som hyr ut bostäder på sociala grunder,

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

6.

Lag

om ändring av lagen om statens bostadsfond

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. 4 punkten, 4 § 1 mom. 1 punkten och 3 mom., 6 § samt 7 § 1 mom. 2 punkten och 2 mom. lagen den 15 december 1989 om statens bostadsfond (1144/89), av dessa lagrum 4 § 1 mom. 1 punkten, 6 § samt 7 § 1 mom. 2 punkten sådana de lyder i lag av den 16 april 1993 (351/93) och 4 § 3 mom. samt 7 § 2 mom. sådana de lyder i lag av den 17 augusti 1990 (695/90), samt

fogas till 2 §, sådan den lyder delvis ändrad genom nämnda lag av den 16 april 1993, nya 3 och 4 mom, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

De medel som bostadsfonden förfogar över består av

4) skillnaden mellan inlösningspriset och

4) skillnaden mellan inlösningspriset och

Gällande lydelse

överlåtelseersättningen för hyresbostäder med bostadslån som har inlösts med stöd av lagen om inlösen av hyresbostäder, i överlåtelsefall som avses i 15 § lagen om bostadsproduktion skillnaden mellan försäljningspriset och överlåtelseersättningen enligt 15 a § i nämnda lag samt ersättningar i anslutning till verksamhet som stöds med fondens medel.

Föreslagen lydelse

överlåtelseersättningen för hyresbostäder med aravalån som inlösts med stöd av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/), i överlåtelsefall som avses i 9 § i nämnda lag skillnaden mellan försäljningspriset och överlåtelseersättningen samt ersättningar i anslutning till verksamhet som stöds med fondens medel.

Bostadsfonden kan, inom gränserna för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, för att finansiera de lån som beviljas med stöd av den bevillningsfullmakt som fastställs i statsbudgeten, överföra sina bostads- och aravalånefordringar på ett särskilt bolag som bildats för detta ändamål eller på någon som detta bolag bestämmer, på vilken samtidigt överförs rätten att använda säkerheten för bostads- eller aravalånet för indrivning av fordringarna (värdepapperisering av aravalån). Fonden kan i samband med värdepapperiseringen förbinda sig att betala bolaget eller den som bolaget har bestämt skillnaden mellan räntan på bostads- och aravalånen och den ränta som bolagets investeringsverksamhet förutsätter. Fonden har också rätt att byta ut fordringar som överförts på det särskilda bolaget eller den som det har bestämt mot andra motsvarande fordringar. För värdepapperisering av bostads- och aravalån där kommunen är den ursprungliga fordringsägaren krävs kommunens samtycke så som stadgas i aravalagen (/).

Bostadsfonden har rätt att inom gränserna för de fullmakter som riksdagen beviljar i samband med behandlingen av statsbudgeten, enligt vad statsrådet bestämmer, återköpa värdepapper som fonden emitterat eller som det särskilda bolaget emitterat för att finansiera värdepapperisering. Bostadsfonden kan också inom gränserna för dessa fullmakter förbinda sig till tilläggssäkerhetsarrangemang till säkerhet för betalningen av värdepapperiserade bostads- och aravalån.

4 §

Bostadsfonden direktion har till uppgift att
1) svara för att fondens likviditet är tillräcklig och, inom gränserna för de fullmakter som avses i 2 § 2 mom., fatta beslut om de lån som tas upp för fondens verksamhet och om villkoren för dem,

4 §

Bostadsfondens direktion har till uppgift att
1) svara för att fondens likviditet är tillräcklig och, inom gränserna för de fullmakter som avses i 2 § 2—4 mom., fatta beslut om de lån som tas upp för fondens verksamhet och om villkoren för dem, om värdepapperisering och betalning av tilläggsränta, utbyte av fordringar

Gällande lydelse

Finansministeriet och statskontoret har till uppgift att ta upp lån och besluta om de närmare villkoren för lånen samt att vidta övriga åtgärder som hör till upplåningen.

6 §

Av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, betalas amorteringar och räntor på lån som har upptagits för fondens verksamhet och andra utgifter för upptagning, skötsel och återbetalning av lånen. Av dessa medel betalas också de låneräntor och amorteringar samt de eventuella dröjsmålsräntor och indrivningskostnader som staten enligt 13 a § lagen om bostadsproduktion är skyldig att betala.

7 §

I samband med behandlingen av statsbudgeten skall

2) bestämmas maximibeloppet för de lån som tas upp för bostadsfonden samt

Det anslag som i statsbudgeten skall överföras till fonden skall vara så stort att det tillsammans med de lån som upptas med stöd av de i 2 § 2 mom. angivna fullmakterna att uppta lån och de medel, som fonden i början av året förfogar över och som influtit under tidigare år eller inflyter under räkenskapsåret, beräknas räcka till för de betalningar som avses i 6 § samt för betalning av de lån och räntestöd som har beviljats med stöd av den fullmakt som avses i 1 mom. 1 punkten i denna paragraf.

Föreslagen lydelse

och tilläggs säkerhetsarrangemang i anslutning härtill samt om köp av värdepapper,

Finansministeriet och statskontoret har till uppgift att ta upp lån och besluta om de närmare villkoren för lånen samt att vidta övriga åtgärder som hör till upplåningen *liksom även till värdepapperiseringen och betalningen av tilläggsränta, utbyte av fordringar och tilläggs säkerhetsarrangemang i anslutning härtill samt till köp av värdepapper.*

6 §

Av bostadsfondens i 2 § avsedda medel, som står utanför statsbudgeten, betalas amorteringar och räntor på lån som har upptagits för fondens verksamhet och andra utgifter för upptagning, skötsel och återbetalning av lånen *liksom även utgifter för värdepapperisering och betalning av tilläggsränta och utbyte av fordringar i anslutning härtill samt köp av värdepapper.* Av dessa medel betalas också de *förpliktelser i anslutning till statsborgen och annat ansvar som staten enligt 2 § 4 mom. denna lag samt 27 § och 45 § 4 mom. aravalagen är skyldig att betala.*

2) *fastställas* maximibeloppen för de lån som tas upp för bostadsfonden, *som värdepapperiseras, värdepapper som köps och tilläggs säkerheter* samt

Det anslag som i statsbudgeten skall överföras till fonden skall vara så stort att det tillsammans med *medel som anskaffas* med stöd av de i 2 § 2 och 3 mom. angivna fullmakterna att uppta *och värdepapperisera* lån och de medel, som fonden i början av året förfogar över och som influtit under tidigare år eller inflyter under räkenskapsåret, beräknas räcka till för de betalningar som avses i 6 § samt för betalning av de lån och räntestöd som har beviljats med stöd av den fullmakt som avses i 1 mom. 1 punkten i denna paragraf.

*Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.*

7.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
 upphävs i lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/90) 24 § 4 mom.,
 ändras 1 § 1 mom., 3 § 1 mom., 16 § 5 mom., 45 och 46 §§, 47 § 1 mom., 48 § 4 mom., 49 § 2
 mom. och 57 § samt
 fogas till lagen en ny 47 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en fysisk person överlättn rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus (*bostadsrättshus*), för vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion. Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

1 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en *privatperson* överlättn rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaler i ett hus, för vars uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion *eller för vilken lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (/) (bostadsrättshus)*. Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det bostadslånebelopp som fastställs enligt lagen om bostadsproduktion samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det *aravalåne*belopp som fastställs enligt *aravalagen* samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Bostadsstyrelsen får fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget.

Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget.

24 §

Överlåtelsepriset

Bostadsstyrelsen *kan* meddela närmare anvisningar om hur värdet av de i 2 mom. 3 punkten nämnda förbättringarna skall beaktas vid fastställandet av *maximipriset*.

(4 mom. upphävas)

Gällande lydelse

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

Bostadsstyrelsen kan bevilja tillstånd till att en i 1 mom. nämnd lägenhet stadigvarande används för något annat ändamål än boende. Ett sådant tillstånd kan ges endast för en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Bostadsstyrelsen kan ställa villkoret att den del av bostadslånet som motsvarar det i tillståndet nämnda bostadsutrymmet återbetalas. Även kommunen kan på de grunder som bostadsstyrelsen fastställer bevilja tillstånd till att en bostad tillfälligt används för något annat ändamål än boende eller stadigvarande som andra bostäder än sådana som avses i denna lag.

För den tid som en bostad används i strid med 1 och 2 mom. är husägaren skyldig att till staten betala en halv procent per kalendermånad av den del av anskaffningsvärdet för huset eller husgruppen som hänför sig till bostaden. Sker betalningen inte frivilligt, fattar länsrätten beslut i saken på yrkande av bostadsstyrelsen. Det belopp som skall betalas till staten kan sänkas om det annars skulle bli oskäligt.

46 §

Fusion, ändring och upplösande av samfundet

Det samfund som äger bostadsrättshuset får inte fusioneras med ett annat samfund, och samfundsformen får inte ändras utan bostadsstyrelsens tillstånd. Samfundet får inte heller upplösas utan sådant tillstånd, om inte upplösandet följer av domstolens beslut eller av en i lag stadgad skyldighet.

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlätas till kom-

Föreslagen lydelse

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion eller aravalagen skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till statskontoret, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

För den tid som en bostad används i strid med 1 och 2 mom. är husägaren skyldig att till staten betala en halv procent per kalendermånad av den del av anskaffningsvärdet för huset eller husgruppen som hänför sig till bostaden, uträknat enligt lägenhetsytan. Sker betalningen inte frivilligt, fattar länsrätten beslut i saken på yrkande av kommunen. Det belopp som skall betalas till staten kan sänkas om det annars skulle bli oskäligt.

46 §

Fusion, ändring och upplösande av samfundet

Det samfund som äger bostadsrättshuset får inte fusioneras med ett annat samfund, och samfundsformen får inte ändras utan statskontorets tillstånd. Samfundet får inte heller upplösas utan sådant tillstånd, om inte upplösandet följer av domstolens beslut eller av en i lag stadgad skyldighet.

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlätas till kom-

Gällande lydelse

munen eller till en mottagare som kommunen har godkänt och som uppfyller de villkor som bostadsstyrelsen fastställer. Annan överlåtelse är ogiltig.

Föreslagen lydelse

munen eller till en mottagare som kommunen har godkänt och som kunde beviljas aravalån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlätas till en annan av kommunen godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

47 a §

Affärslokaler och överlåtelse av dem

Finns i ett bostadsrättshus andra lägenheter än bostadslägenheter och en aktie i det bolag som äger bostadsrättshuset medför rätt att besitta en sådan lägenhet, skall på denna aktie inte tillämpas vad som stadgas i 47 och 48—51 §§.

48 §

Priset på bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Om bolaget har beviljats något annat lån enligt lagen om bostadsproduktion än ett lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten i nämnda lag, skall vid fastställande av aktiens pris utöver de poster som avses ovan i 2 och 3 mom., beaktas det överlåtelsepris som bestäms enligt lagen om bostadsproduktion.

Om bolaget har beviljats något annat lån enligt aravalagen än ett lån som avses i 21 § i nämnda lag, skall vid fastställande av aktiens pris utöver de poster som avses ovan i 2 och 3 mom., beaktas det överlåtelsepris som bestäms enligt 9 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/).

49 §

Priset vid exekutiv auktion

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel skall redovisas till fonden för utvecklande av boendeförhållandena.

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel skall redovisas till statens bostadsfond.

57 §

Handräckning

Husägaren har rätt att få handräckning av polisen eller överexekutor, om han vägras tillträde som avses i 13 § eller om handräckning behövs för att han skall kunna utöva sin i 43 § nämnda retentionsrätt.

Bostadsrättshavaren har rätt att få handräckning av polisen eller överexekutor, om husägaren uppenbart utan rättslig grund hind-

57 §

Handräckning

Husägaren har rätt att få handräckning av polisen, om han vägras tillträde som avses i 13 §.

Bostadsrättshavaren har rätt att få handräckning av polisen, om husägaren uppenbart utan rättslig grund hindrar bostadsrättshavaren

Gällande lydelse

rar bostadsrättshavaren att använda den rätt som han har enligt bostadsrättsavtalet eller denna lag.

Föreslagen lydelse

att använda den rätt som han har enligt bostadsrättsavtalet eller denna lag.

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.

8.

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

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. lagen den 16 juli 1990 om samförvaltning i hyreshus (649/90) som följer:

Gällande lydelse

2 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyreshus som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i 15 f § lagen om bostadsproduktion eller 22 § lagen om grundförbättring av bostäder.

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 (/).

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.

9.

Lag

om ändring av 2 § lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 3 mom. lagen den 8 februari 1991 om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna (235/91) som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Begränsning av tillämpningsområde

Med undantag av 14 § tillämpas lagen inte på ett bolag eller dess delägare under den tid bolaget eller dess aktier omfattas av de begränsningar i fråga om nyttjande och överlåtelse som anges i 15 f § lagen om bostadsproduktion, 22 § lagen om grundförbättring av bostäder eller 20 § lagen om inlösen av hyresbostäder, eller när på bolaget eller dess aktier skall tillämpas 16 § lagen den 4 december 1953 om bostadsproduktion (488/53) eller 15 § lagen den 22 april 1966 om bostadsproduktion, sådant detta lagrum lydde ändrat genom lagar av den 19 januari 1968 och den 20 mars 1970 (33/68 och 219/70), 15 a, 15 b, 15 c, 15 e eller 15 f § i sistnämnda lag om bostadsproduktion, sådana de lydde i nämnda lag av den 19 januari 1968, 15 d, 15 h eller 15 i § sådana de lydde i lag av den 12 januari 1973 (5/73), eller 15 g §, sådan den lydde ändrad genom sistnämnda lag och nämnda lag av den 19 januari 1968.

Med undantag av 14 § tillämpas lagen inte på ett bolag eller dess delägare under den tid bolaget eller dess aktier omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som anges i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/).

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

10.

Lag**om ändring av hyreslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i hyreslagen av den 10 juli 1987 (653/87) 23 och 54 §§ samt*ändras* 2 § 3 mom., 25 § 2 mom., rubriken för 36 § samt 36 § 1 mom. och 43 § som följer:*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

På hyresförhållande som avser bostadslägenhet i *hyreshus* med statligt bostadslån tillämpas denna lag med de i 23, 36, 43 och 54 §§ stadgade begränsningarna.

På ett hyresförhållande som avser *en* bostadslägenhet med statligt bostadslån tillämpas denna lag med de begränsningar som stadgas i 36 och 43 §§.

23 §

Upplåtelse av besittningen av en hyresbostad med bostadslån

Är användning och överlåtelse av en lägenhet enligt 15 f § lagen om bostadsproduktion eller 22 § lagen om grundförbättring av bostäder eller 20 § lagen om inlösen av hyresbostäder (82/82) underkastad begränsningar, skall på överlåtelse av besittningen av lägenheten eller en del därav enligt 21 eller 22 § även tillämpas vad som stadgas i 15 e § 1 eller 2 mom. lagen om bostadsproduktion eller i 20 § 1 eller 2 mom. lagen om grundförbättring av bostäder eller i 18 eller 19 § lagen om inlösen av hyresbostäder.

(upphävs)

25 §

Grundregel om hyran för en bostadslägenhet

På en lägenhet, som enligt 15 e § 1 mom. lagen om bostadsproduktion eller 20 § 2 mom. lagen om grundförbättring av bostäder skall användas som hyresbostad, skall dessutom tillämpas vad som stadgas särskilt.

Under den tid på hyran för en bostadslägenhet tillämpas stadgandena om fastställande av hyran i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/), skall beträffande storleken på hyran av stadgandena i detta kapitel tillämpas 27 och 32—36 §§ och dessutom vad som därom stadgas i nämnda lag eller bestäms med stöd av den.

Gällande lydelse

36 §

Särskilda stadganden om hyreshus med statligt bostadslån

Vad som stadgas i 28 § 3 mom. samt i 29 och 30 §§ tillämpas inte på hyra som uppbärs hos hyresgästen i en bostadslägenhet, vilken med stöd av 15 e § 1 mom. lagen om bostadsproduktion eller 20 § 2 mom. lagen om grundförbättring av bostäder skall användas som hyresbostad, under den tid för vilken lånet har beviljats, om inte annat följer av 15 j § lagen om bostadsprodukton, lagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (1082/75) eller lagen om grundförbättring av bostäder (34/79) eller med stöd av dem utfärdade stadganden eller bestämmelser.

43 §

Särskilt stadgande med anledning av begränsningarna enligt lagen om bostadsproduktion.

Vad som stadgas i 41 eller 42 § tillämpas inte på en lägenhet som enligt 15 e § 1 mom. lagen om bostadsproduktion eller 20 § 2 mom. lagen om grundförbättring av bostäder skall användas som hyresbostad, under den tid lägenheten enligt 15 f § lagen om bostadsproduktion eller 22 § lagen om grundförbättring av bostäder är underkastad begränsningar som gäller användning och överlåtelse.

54 §

Uppsägningskyddet för en hyresgäst i hyresbostad med bostadslån

Under den tid en lägenhet enligt 15 f § lagen om bostadsproduktion eller 22 § 1 mom. lagen om grundförbättring av bostäder är underkastad begränsningar i fråga om användning eller överlåtelse, skall med avseende på rätten att säga upp hyresgästen tillämpas vad som stadgas i 15 e § 4 mom. lagen om bostadsproduktion eller i 20 § 3 mom. lagen om grundförbättring av bostäder.

Föreslagen lydelse

36 §

Särskilda stadganden om hyresbostäder med statligt bostadslån

Vad som stadgas i 28 § 3 mom. samt i 29 och 30 §§ tillämpas inte på hyra som uppbärs hos hyresgästen i en bostadslägenhet som avses i 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och som används som hyresbostad, under den tid för vilken lånet har beviljats, om inte annat följer av nämnda lag.

43 §

Särskilt stadgande som gäller aravabostäder

Vad som stadgas i 41 eller 42 § tillämpas inte på en lägenhet som enligt 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus skall användas som hyresbostad, under den tid lägenheten är underkastad begränsningar som avses i nämnda lag.

(upphävs)

*Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.*

11.

Lag**om ändring av 6 § lagen om bostadsbidrag**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 6 § 2 mom. lagen den 4 juni 1975 om bostadsbidrag (408/75), sådant det lyder i lag av den 21 december 1990 (1187/90), som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

6 §

Till boendeutgifterna för ett hushåll i en ägarbostad räknas det vederlag som betalas till bostadsaktiebolag eller motsvarande samfund samt särskilt betalda uppvärmningskostnader och vattenavgifter eller utgifter för fastighetens skötsel. Till boendeutgifterna räknas även årliga räntor på personliga lån för anskaffande och grundförbättring av bostaden, om lånet har beviljats av en inrättning som står under offentlig tillsyn och som bedriver kreditverksamhet eller av staten, en kommun eller en församling, samt annuiter och andelen av sådan fast ränta som har fastställts före annuiteten för lån som beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/66) inom de gränser som fastställs genom beslut av statsrådet. Av de årliga låneräntorna, beräknade på det lånekapital som återstår vid en av statsrådet bestämd tidpunkt, enligt högst det räntebelopp som allmänt uppbärs för långfristiga lån, betraktas såsom boendeutgifter en andel som statsrådet bestämmer med beaktande av rätten att dra av räntor vid beskattningen.

Till boendeutgifterna för ett hushåll i en ägarbostad räknas vederlaget samt särskilt betalda uppvärmningskostnader och vattenavgifter eller utgifter för fastighetens skötsel. Till boendeutgifterna räknas även en andel som statsrådet årligen fastställer av årliga räntor på personliga lån för anskaffande och ombyggnad av bostaden och i vilken rätten att dra av räntor vid beskattningen har beaktats. I fråga om lån som beviljats med stöd av lagen om bostadsproduktion (247/66) eller aravalagen (/) skall av annuiteten för lånet eller av sådan fast ränta som har fastställts före annuiteten en andel som statsrådet årligen fastställer räknas till boendeutgifterna. Bostadslånet skall ha beviljats av staten, en kommun, en församling eller en inrättning som står under offentlig tillsyn och som bedriver kreditverksamhet. Räntan beräknas enligt högst det räntebelopp som allmänt uppbärs för långfristiga lån.

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.

12.

Lag

om ändring av 4 och 5 §§ lagen om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 4 och 5 §§ lagen den 8 maj 1992 om beviljande i vissa fall av anskaffningslån enligt lagen om bostadsproduktion (412/92) som följer:

Gällande lydelse

4 §

Som mottagare vid överlåtelse av en bostad för vilken lån beviljats enligt denna lag kan kommunen endast anvisa ett samfund som avses i 3 § 1 mom. Statskontoret kan överföra ett lån endast på ett sådant samfund.

Har bostaden överlåtit i strid med lagen om bostadsproduktion eller denna lag eller har bostaden börjat användas i strid med denna lag, kan lånet uppsägas till omedelbar återbetalning.

5 §

På bostäder som avses i denna lag tillämpas inte de stadganden i lagen om bostadsproduktion som gäller överlåtelsepriset, ogiltig överlåtelse eller ogiltigt överlåtelsepris, anteckningar om begränsningar, hyra för bostaden, valet av invånare eller användningen av bostaden. Bostaden skall dock användas som hyresbostad.

Återbetalas bostadslånet helt och hållet, befrias bostaden från de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av denna om vilka stadgas i lagen om bostadsproduktion och i denna lag.

Föreslagen lydelse

4 §

Som mottagare vid överlåtelse av en bostad för vilken lån beviljats enligt denna lag kan kommunen endast anvisa ett *offentligt samfund*, ett sådant av statens bostadsfond angivet samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (/), ett aktiebolag som faktiskt ägs av ett ovan nämnt samfund eller kommunen eller något annat av bostadsfonden särskilt angivet samfund som hyr ut bostäder. Statskontoret kan överföra ett lån endast på ett sådant samfund.

Har bostaden överlåtit i strid med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (/) eller denna lag eller har bostaden börjat användas i strid med denna lag, kan lånet uppsägas till omedelbar återbetalning.

5 §

På bostäder som avses i denna lag tillämpas inte de stadganden i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som gäller överlåtelsepriset, ogiltig överlåtelse eller ogiltigt överlåtelsepris, anteckningar om begränsningar, hyra för bostaden, valet av boende eller användningen av bostaden. Bostaden skall dock användas som hyresbostad.

Återbetalas bostadslånet helt och hållet, befrias bostaden från de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av denna om vilka stadgas i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus och i denna lag.

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

13.

Lag

om ändring av lagen om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 29 augusti 1975 om förbättrande av zigenarbefolkningens bostadsförhållanden (713/75) 9 a, 9 b och 9 d §§,

dessa lagrum sådana de lyder, 9 a § ändrad genom lagar av den 21 december 1979 och den 15 mars 1991 (944/79 och 531/91), 9 b § i sistnämnda lag samt 9 d § i nämnda lag av den 21 december 1979, samt

ändras 9, 9 c, 9 e, 12, 13 och 15 §§ och 15 a § 2 mom.,

av dessa lagrum 9 och 9 e §§ samt 15 a § 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag av den 15 mars 1991 och 9 c § ändrad genom sistnämnda lag och nämnda lag av den 21 december 1979, som följer:

Gällande lydelse

9 §

Kommunen skall använda en bostad för vilken specialbostadslån har beviljats som bostad för personer som hör till zigenarbefolkningen. Om bostaden inte behövs som bostad för personer som avses i 3 och 4 §§, kan kommunen använda bostaden som bostad för en person som uppfyller villkoren i 5 § lagen om bostadsproduktion.

En person som har fått specialbostadslån och den på vilken ett sådant lån har förts över skall använda bostaden som bostad för sig själv och sin familj, om inte en kommunal myndighet av särskilda skäl ger tillstånd till uthyrning av bostaden som bostad för någon annan. Om kommunen har löst in en i detta moment angiven bostad, tillämpas dock 1 mom.

9 a §

Om en person som har fått specialbostadslån eller den på vilken ett sådant lån har förts över vill börja använda den bostad för vilken lånet har beviljats stadigvarande för något annat ändamål än som sin bostad eller överlåta äganderätten till de aktier som berättigar till innehav av bostaden till någon annan än sin make, en släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller sin bror eller syster eller en av kommunen utsedd i 3 och 4 §§ nämnd person, skall han erbjuda kommunen bostaden för inlösningspriset. Kommunen har rätt att inom tre månader efter erbjudandet besluta att lösa in bostaden.

Aktiernas inlösningspris är deras anskaffningspris som justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindex och från vilket dras av en skälig värdeminskning. I inlösningspriset be-

Föreslagen lydelse

9 §

Kommunen skall använda en bostad för vilken specialbostadslån har beviljats som bostad för personer som hör till zigenarbefolkningen. Om bostaden inte behövs som bostad för personer som avses i 3 och 4 §§, kan kommunen använda bostaden som bostad för en person som uppfyller villkoren i 5 § *aravala-*lagen (/).

(upphävs)

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

aktas som tillägg de reparationer eller andra ökningar i förmögenheten som har skett efter anskaffningen av aktierna till den del som motsvarar aktiernas bolagsandel, och som minskning motsvarande andel av bolagets skulder. Till inlösningspriset läggs en skälig ersättning för de eventuella reparationer i lägenheten som har utförts på aktieägarens bekostnad, och från inlösningspriset dras av de kostnader som är nödvändiga för att ställa bostaden i samma skick som då ägaren flyttade in, dock utan att naturligt slitage beaktas. Bolagets styrelse skall lämna kommunen de uppgifter som behövs för bestämning av inlösningspriset. Inlösningspriset för ett egnahemshus beräknas med beaktande i tillämpliga delar av vad som ovan stadgas om bestämmande av inlösningspriset på aktier. Då förändringen i byggnadskostnadsindex och värdeminskningen beräknas, beaktas likväl också de reparationskostnader för vilka lån har beviljats enligt denna lag. Närmare stadganden om bestämmande av inlösningspriset utfärdas genom förordning.

Kommun anses ha utövat sin inlösningsrätt då beslut om inlösning delgivits ägaren. Inlösningspriset skall erläggas omedelbart.

9 b §

Kommunen kan överlåta egendom som den har fått med stöd av inlösningsrätten till en person som uppfyller villkoren i 4 § eller, om detta inte är möjligt, till en person som uppfyller villkoren i 5 § lagen om bostadsproduktion. I överlåtelsepriset får därvid utöver inlösningspriset inräknas sex procents årlig ränta samt de direkta kostnader som kommunen har åsamkats av inlösningsningen av egendomen och under sex månader före överlåtelsen, minskade med de intäkter som kommunen har haft av egendomen.

(upphävs)

9 c §

Då i 9 a § nämnd egendom med stöd av inlösningsrätt tillfaller kommun, övergår ansvaret för specialbostadslån, som beviljats för anskaffning, byggande, utvidgande eller reparation av bostad, på kommunen.

När kommunen överlåter egendom som avses i 9 a § 1 mom. och när ägaren överlåter egendom för vilken specialbostadslån har erhållits, kan kommunen föra över specialbostadslånet på mottagaren, om han är en person som avses i 3 och 4 §§. Är han en person som

9 c §

När ägaren överlåter egendom för vilken specialbostadslån har erhållits, kan kommunen föra över specialbostadslånet på mottagaren, om han är en person som avses i 3 och 4 §§. Är han en person som uppfyller villkoren i 5 § aravalagen, kan kommunen föra över specialbostadslånet på honom när lånebeloppet och lånevillkoren har justerats så som närmare stadgas genom förordning. Detta gäller också då egendomen övergår genom arv eller testamente eller med stöd av giftorätt.

Gällande lydelse

uppfyller villkoren i 5 § lagen om bostadsproduktion, kan kommunen föra över specialbostadslånet på honom, om lånebeloppet och villkoren har justerats så att lånet motsvarar ett lån enligt lagen om bostadsproduktion. Vad som stadgas i detta moment tillämpas även då egendomen såsom arv eller genom testamente eller med stöd av giftorätt övergår till någon annan.

9 d §

Om i 9 a § avsedd ägare av aktier eller egnahemshus utan att iakttaga vad om hembjudande av egendomen till kommunen för inlösen är stadgat, eller efter att ha gjort anbud före utgången av den för kommunens inlösningsrätt stadgade tiden överlåter sagda egendom till annan än av kommunen utsedd köpare eller varaktigt börjar använda bostadslägenhet för annat ändamål än såsom bostad, eller i det fall, att kommunen inom loppet av sagda tid i enlighet med 9 a § 3 mom. utnyttjat sin inlösningsrätt, ej inom den av kommunal myndighet, som avses i 14 § 1 mom., utsatta tiden efter det inlösningsbeslutet vunnit laga kraft överlåter bostaden till en av kommunen utsedd köpare, kan specialbostadslån, som beviljats för anskaffning, byggande, utvidgande eller reparation av bostad, helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning. Ytterligare kan överlåtaren eller, då fråga är om användning av bostadslägenhet för annat ändamål än som bostad, ägaren åläggas att till staten utgiva hela eller en del av skillnaden mellan egendomens gängse pris och det i 9 a § avsedda inlösningspriset.

9 e §

De begränsningar, som gäller kommunalt ägda bostäder för vilka specialbostadslån har beviljats och om vilka stadgas i 9 §, är i kraft 30 år efter att första raten av specialbostadslånet har lyfts, även i det fall att bostadslånet har återbetalts före lånetidens utgång eller det har bestämts att lånet skall återbetalas eller det har blivit uppsagt. *Vad som stadgas i detta moment tillämpas under den återstående lånetiden på egendom som kommunen har erhållit med stöd av inlösningsrätten.*

I fråga om de lån som avses i 3 § 1 mom. 2 punkten gäller skyldigheten att erbjuda egendomen för inlösen samt kommunens inlösningsrätt tills lånen har återbetalts i sin helhet.

Föreslagen lydelse

(upphävs)

9 e §

De begränsningar som gäller kommunalt ägda bostäder för vilka specialbostadslån har beviljats och om vilka stadgas i 9 § är i kraft 30 år efter att första *posten* av specialbostadslånet har lyfts, även i det fall att bostadslånet har återbetalts före lånetidens utgång eller det har bestämts att lånet skall återbetalas eller det har blivit uppsagt.

Gällande lydelse

Anteckning om beviljande av ett i 3 § 1 mom. 2 punkten nämnt lån och om den därav följande skyldigheten att erbjuda kommunen bostaden för inlösen samt om kommunens inlösningsrätt och påföljderna av att inlösningsrätten förbigås skall i fråga om egnahemshus göras i in-teckningsregistret, och i fråga om en bostadslägenhet i ett hus som ägs av ett bostadsaktiebolag på de aktier som berättigar till besittning av lägenheten. An-teckningen skall strykas då begränsningarna upphör att gälla.

Bostadsstyrelsen kan av särskilda skäl, då ett specialbostadslån har återbetalts i sin helhet, på ansökan och på de villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från vad som stadgas i 1 mom.

12 §

Bostadsstyrelsen kan bestämma att specialbostadslån skall återbetalas omedelbart, helt eller delvis, om låntagaren eller den, på vilken lånet överförs, icke iakttagit denna lag eller med stöd därav utfärdade stadganden eller bestämmelser eller lånevillkoren.

Då bostadsstyrelsen bestämmer att lån eller del därav skall återbetalas omedelbart, kan den samtidigt bestämma, att på det lyfta lånebelopp, som skall återbetalas, skall erläggas en årlig ränta, räknat från den dag beloppet lyfts, som är högst 7 procentenheter högre än den högsta ränta som de två största affärsbankerna vid tidpunkten i fråga erlägger på depositioner från allmänheten, vilka gjorts för en tid av sex månader.

13 §

Efterlevnaden av denna lag och med stöd därav utfärdade stadganden och bestämmelser övervakas av bostadsstyrelsen och länsstyrelserna i samråd med kommunerna.

15 §

I beslut, som bostadsstyrelsen fattat med stöd av denna lag, får ändring icke sökas genom besvär.

15 a §

I ett beslut med anledning av rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos bostadsstyrelsen enligt lagen om ändrings sökande i förvaltningsärenden (154/50). Besvärsskriften

Föreslagen lydelse

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl, då ett specialbostadslån har återbetalts i sin helhet, på ansökan och på de villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från vad som stadgas i 1 mom.

12 §

Statskontoret kan bestämma att ett specialbostadslån skall återbetalas omedelbart, helt eller delvis, om låntagaren eller den på vilken lånet överförs inte iakttagit denna lag eller de stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller lånevillkoren.

När *statskontoret* bestämmer att ett lån eller en del därav skall återbetalas kan det samtidigt bestämma att på det lyfta lånebelopp som skall återbetalas skall betalas ränta från och med den dag då det lyfts. *Räntan är fyra procentenheter högre än Finlands Banks grundränta vid tidpunkten i fråga.*

13 §

Statskontoret och länsstyrelserna övervakar i samråd med kommunerna att denna lag och med stöd av den utfärdade stadganden och bestämmelser iakttas.

15 §

I beslut som *statens bostadsfond* och *statskontoret* fattat med stöd av denna lag får ändring inte sökas genom besvär.

I ett beslut med anledning av rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos *länsrätten* enligt lagen om ändrings sökande i förvaltningsärenden (154/50). Besvärsskriften kan också

Gällande lydelse

kan också tillställas den kommunala myndighet som har fattat beslutet, varvid denna myndighet utan dröjsmål skall tillställa bostadsstyrelsen besvärsskriften jämte sitt utlåtande.

Föreslagen lydelse

tillställas den kommunala myndighet som har fattat beslutet, varvid denna myndighet utan dröjsmål skall tillställa *länsrätten* besvärsskriften jämte sitt utlåtande.

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.

14.

Lag**om ändring av 57 § lagen angående stämpelskatt**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 57 § 2 mom. 2 och 3 punkten lagen den 6 augusti 1943 angående stämpelskatt (662/43), sådana de lyder i lag av den 8 februari 1991 (236/91), som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

57 §

Skatt skall inte heller betalas då en kommun

Skatt skall inte heller betalas då en kommun

2) genom att utöva sin *förköps- eller* inlösningsrätt enligt lagen om bostadsproduktion förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller

2) genom att utöva sin inlösningsrätt enligt lagen om *användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus* (/) förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller

3) förvärvar aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus och för vilkas förvärv har beviljats bostadslån enligt lagen om bostadsproduktion.

3) förvärvar aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus och för vilkas förvärv har beviljats bostadslån enligt lagen om bostadsproduktion *eller aravalagen* (/).

Denna lag träder i kraft den 199 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förut-
sätter får vidtas innan den träder i kraft.

