

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder

Ärende

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder (RP 12/2018 rd).

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Miljöutskottet (MiUB 3/2018 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 12, 14 a och 33 §, av dem 12 § sådan den lyder i lag 1020/2005 och 14 a § sådan den lyder i lag 21/2007, *ändras* 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 och 41 §, av dem 8, 13 och 17 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 9, 18, 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 236/2004, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lagarna 233/2002 och 21/2007 och 39 § sådan den lyder i lag 721/2003, samt
fogas till lagen en ny 10 a § som följer:

7 §

Räntestöd och amorteringsprogram

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Bestämmelser om storleken av och betalningstiden för räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

Räntestödslån amorteras i enlighet med programmet för fast amortering eller med utgångspunkt i de totala kapitalutgifterna, som inkluderar räntan och amorteringen på lånet och vars ut-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

veckling är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Närmare bestämmelser om amorteringsprogrammet och det index som tillämpas på de totala kapitalutgifterna utfärdas genom förordning av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren be- myndigat.

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som rän- testödslån.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga låne- villkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

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

1) nybyggnad av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostads- lägenhet att användas som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyli- gen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för byggande vid hyresboen- de*),

2) anskaffning av hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslä- genhet att användas som hyresbostad i något annat bostadsaktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten (*räntestödslån för anskaffning vid hyresboende*),

3) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet att användas som hyresbostad, när låntagaren inte är ett i 5 § 2 mom. avsett bolag (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för anskaffning vid hyresboende är att an- skaffningen av ett hyreshus eller en hyresbostad är förmånligare än att bygga ett motsvarande hus eller en motsvarande bostad.

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan om- byggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

10 §

Storleken på räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, an- skaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även god-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

kännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 a §

Förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan meddela ett förhandsavgörande om den storlek på skäliga kostnader för tomtanskaffning som den godkänner som en del av de godkända byggnadskostnaderna för objekt som avses i 10 § 1 mom.

I ansökan ska specificeras vilken fastighet eller vilket markområde som det begärs förhandsavgörande om och läggas fram annan utredning som behövs för avgörande av ärendet.

Förhandsavgörandet gäller för viss tid, dock högst fram till utgången av det kalenderår som följer efter att avgörandet meddelats. Om den som får ett förhandsavgörande så yrkar, ska avgörandet tillämpas som bindande under dess giltighetstid.

Ett ärende som gäller förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt av bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av ränte-

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

stödslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
- 2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

14 §

Överlåtelse

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

- 1) kommunen, eller
- 2) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Aktier som medför rätt att besitta en räntestödshyresbostad eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsköningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om förvärvet, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 15 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller dock inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de förutsättningar som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshus-

Riksdagens svar RSV 40/2018 rd

bolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 25 eller 27 a § avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en räntestödshyresbostad eller ett räntestödshyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver räntestödslån och av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som överlåts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

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 ska betalas till statens bostadsfond.

Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna dock det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den lagen.

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt de begränsningar som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller därefter,

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller därefter.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalats i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom., om

- 1) det inte finns en sådan inlösare av bostaden som avses i den lagen,
- 2) majoritetsägaren meddelar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet att det inte finns någon inlösare, samt
- 3) den andel av räntestödslånet som gäller den bostad som befrias från begränsningarna återbetalas eller lånebeviljaren befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga.

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till ett räntestödslån, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga, om

- 1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,
- 2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

Riksdagens svar RSV 40/2018 rd

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

21 §

Räntestödslånets storlek för bostadsrättshus

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om

- 1) låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag,
- 2) låntagaren har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder,
- 3) låntagaren har i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet,

- 4) äganderätten till en räntestödshyresbostad eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b §, eller

- 5) hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig. Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 § i denna lag, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid. Om utseendet av låntagarsamfundet återkallas av någon annan orsak än på ansökan av samfundet, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet dessutom förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 eller 2 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för räntestödets respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

41 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den

20 .

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 5 och 8 a §, sådana de lyder, 5 § i lag 869/2008 och 8 a § i lag 20/2007, och
ändras 6, 7, 8, 9—11, 16 och 23 §, sådana de lyder, 6 och 7 § i lag 1714/2015, 8 och 9—11 § delvis ändrade i lag 20/2007, 16 § i lagarna 735/2004 och 447/2013 samt 23 § i lag 720/2003, som följer:

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande om ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

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

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får det i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

- 1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 2 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,
- 4) uthyrning och förvaltning av bostäder,
- 5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten,
- 6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

- 7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.
Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om
- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
 - 2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 2 mom. 1 punkten,
 - 3) andra frågor som hänför sig till bestämmande av hyra.
- Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.
Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

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 Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller
- 3) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare, till vars verksamhetsområde det hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Aktier som medför rätt att besitta en aravahyresbostad eller aktier i ett aravahyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 9 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

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 en överlåtelseersättning enligt 10 §.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller ett hyreshus som beviljats lån enligt lagen om grundförbättring av bostäder ett maximipris 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.

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 ska betalas till statens bostadsfond.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer överlåtelseersättningen. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver statligt bostadslån eller aravalån och lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det samt av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, 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 lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den aravahyresbostad eller det aravahyreshus som överläts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

11 §

Beräkning av maximipriset

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer maximipriset. Något maximipris fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

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 läggs värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för istandsättning, 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.

16 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet inte är ett annuitetslån och det har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad, eller

2) den 1 januari 1991 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Riksdagens svar RSv 40/2018 rd

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och bestämmelser som utfärdats och föreskrifter som meddelats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i arvalagen avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Denna lag träder i kraft den

20 .

Lag

om ändring av 16 a § i lagen av bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a §, sådan den lyder i lag 1715/2015, som följer:

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders

Riksdagens svar Rsv 40/2018 rd

euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,

9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet får dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

Denna lag träder i kraft den

20 .

Helsingfors 16.5.2018

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare