

RIKSDAGENS SVAR 77/2004 rd

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

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lagar om ändring av aravalagen, aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 97/2004 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 10/2004 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 § 2 punkten, 15 a § 1 mom. 7 punkten och 40 §, av dem 15 § 2 punkten och 15 a § 1 mom. 7 punkten sådana de lyder i lag 571/1999, *ändras* 15 a § 1 mom. 4 punkten och 2 mom., sådana de lyder i nämnda lag 571/1999, samt *fogas* till lagen en ny 15 e § som följer:

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

— — — — —
4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (1190/1993), eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem, enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett sam-

fund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

— — — — —
Den i 1 mom. 3 punkten avsedda begränsningen gäller inte avkastningen av de medel som ägaren har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och dessa medel räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Denna avkastning skall dock användas så att finansieringen av egna medel för nyproduktion och ombyggnad av

hyresbostäder som ägs av samfundet eller av ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern kan säkerställas. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundet eller får ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern eller underhållet av hyresbostäderna.

15 e §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 15 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 15 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren med mer än den avkastning som bestäms enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

1) bostäder som är underställda begränsning i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

2) bostäder som är underställda den 20 års begränsning i fråga om användningen som avses i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) bostäder som avses i 17 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), eller aktier som berättigar till besittning av dem, eller

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda, andra än fritt finansierade bostadsrättsbostäder, eller aktier som berättigar till besittning av dem.

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehar i 1 mom. 1—4 punkten avsedda bostäder eller aktier som berättigar till besittning av dem, behandlas dessa samfund som en helhet vid bestämning av storleken på den avkastning som får gottskrivas.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 15 e § tillämpas på den avkastning som gottskrivs för de räkenskapsperioder som börjar efter att denna lag har trätt i kraft.

På ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet eller på ett sådant samfund inom samma koncern som inte äger andra aravahyresbostäder än sådana för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad lån har beviljats före denna lags ikraftträdande tillämpas inte 15 a §, och samfundet anses inte höra till de samfund som avses i 15 b §.

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

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 22 § och
ändras 3 §, 7 § 1 mom. och 16 §, av dem 3 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 682/1997 och 270/1999 samt 7 § 1 mom. sådant det lyder i lag 83/2003, som följer:

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en

förtida återbetalning av bostadslånet, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare tio år de övriga begränsningar som nämns i denna lag, med undantag av dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9—12 §. Un-

der den nämnda tioårstiden tillämpas 8 § 1 mom. 2 och 3 punkten så att det är Statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är överlåtelseägare. Under samma tid får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som nämns i 13 § har återbetalats till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

Begränsningarna är, oberoende av lånetiden, i kraft i 45 år räknat från den tidpunkt då 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 för 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 ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen.

Om lånet enligt aravalagen har beviljats den 1 september 2004 eller därefter, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år efter det lånet beviljades.

De begränsningar enligt 7 § som gäller fastställandet av hyran upphör när bostads- eller aravalånet har återbetalats 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 återbetalats i förtid.

7 §

Hyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av andra intäkter behövs för utgifterna för finansieringen 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, inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelsepriset enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller i maximipriset enligt 11 §, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalats till andra sammanslutningar än dem som hör till koncernen,

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 lag ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren har verkat i strid med denna eller någon annan lag.

— — — — —

16 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond 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 samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, 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, skall Statens bostadsfond bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag,

om lånet som inte har beviljats som ett annuitetslån har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare 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 senare enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller senare 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 senare 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 i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas.

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5 § 2 punkten och 24 § 1 mom. 7 punkten,

ändras 13 § 1 mom., 17 § 1 mom., 18 § och 24 § 1 mom. 4 punkten, av dem 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 84/2003, samt

fogas till lagen en ny 27 a § som följer:

13 §

Hyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna 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, inklusive den indexjustering som

ingår i överlåtelseersättningen enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalats till andra samman slutningar än dem som hör till koncernen,

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 15 § 2 mom. 1 punkten, samt

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

17 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag eller som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. Om lånet har godkänts den 1 september 2004 eller senare, upphör begränsningarna dock då 40 år har förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån (*begränsningstid för användning och överlåtelse*).

18 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond 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 samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.

Om begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån enligt denna lag, och om det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag.

Den andel som en enligt 1 eller 2 mom. från begränsningar befriad bostad eller ett motsvarande hus har av det lån som godkänts som räntestödslån skall återbetalas, eller också skall den

som beviljat lånet befria staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel.

4 kap.

Allmännyttighet

24 §

Allmännyttighet

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

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt 11 §, eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem, enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 5 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 5 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren med mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 3 punkten, om samfundet äger

1) bostäder som är underställda begränsning i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (1190/1993), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

2) bostäder som är underställda den 20 års begränsning i fråga om användningen som avses i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån

(867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) bostäder som avses i 17 § i denna lag, eller aktier som berättigar till besittning av dem, eller

4) i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda, andra än fritt finansierade bostadsrättsbostäder, eller aktier som berättigar till besittning av dem.

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehar i 1 mom. 1—4 punkten avsedda bostäder eller aktier som berättigar till besittning av dem, behandlas dessa samfund som en helhet vid bestämning av storleken på den avkastning som får gottskrivas.

Denna lag träder i kraft den 2004.

Lagens 27 a § tillämpas på den avkastning som gottskrivs för de räkenskapsperioder som börjar efter att denna lag har trätt i kraft.

På ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet eller på ett sådant samfund inom samma koncern som inte äger andra räntestödshyresbostäder än sådana för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad lån har beviljats före denna lags ikraftträdande tillämpas inte 24 §, och samfundet anses inte höra till de samfund som avses i 25 §.

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

Helsingfors den 8 juni 2004
