

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om att verksamhetsprinciperna för den statsstödda bostadsproduktionen skall utsträckas till att gälla bostadssamfund som ägs av kommuner och av vissa andra samfund

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att de verksamhetsprinciper som gäller allmännyttig bostadsproduktion med statens stöd, och som från ingången av år 2000 har gällt allmännyttiga bostadssamfund, skall utsträckas till att också gälla samfund som ägs av kommuner och av andra offentligrättsliga samfund. Likaså skall samfund som ägs av försäkringsbolag framgent uppfylla samma krav som andra samfund för att de skall kunna få arava- och räntestödslån för sin produktion av hyresbostäder. Myndigheternas rätt att göra inspektioner i

bostäder för vilka aravalån beviljats föreslås bli slopad.

I propositionen föreslås ändringar i aravalagen, i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus samt i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Avsikten är att de föreslagna lagarna delvis skall träda i kraft den 1 mars 2003 och till den del de gäller allmännyttighet som krävs av bostadssamfunden från början av år 2004.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Med stöd av aravalagen (1198/1993) och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) kan statsbelånade och räntestödda hyres- och bostadsrättsbostäder produceras och ägas av kommuner och andra offentliga samfund samt av privaträttsliga samfund som angetts av statens bostadsfond. Dessutom kan hyresbostäder produceras och ägas av samfund som bedriver försäkringsverksamhet, även om de inte har angetts av bostadsfonden. Ytterligare kan bostäder produceras och ägas av aktiebolag i vilka de ovan nämnda bolagen har bestämmanderätten.

För att ett samfund skall kunna anges av bostadsfonden som ett allmännyttigt bostadssamfund skall det uppfylla de villkor om vilka aravalagen och räntestödslagen

föreskriver och fungera enligt dessa villkor. De förutsättningar som privaträttsliga samfund skall uppfylla och enligt vilka de skall fungera för att kunna anges av bostadsfonden regleras genom bestämmelser som trädde i kraft i början av år 2000. Syftet med dessa bestämmelser är att kanalisera statens stöd till de på sociala grunder valda hyresgäster som mest är i behov av stödet i form av trygga bostäder för vilka hyran är skälig och som bibehålls som hyresbostäder. För att detta syfte skall kunna nås har verksamhetsområdet, gottskrivningen av avkastningen och olika slag av risktagning begränsats för de allmännyttiga bostadssamfunden.

De kriterier som tillämpas på allmännyttiga bostadssamfund gäller i detta nu inte kommunerna, inte heller bolag som ägs av dem. Då bestämmelserna bereddes beslöts att i ett senare skede undersöka om motsvarande kriterier också borde utsträckas till att gälla

kommunerna och andra offentliga samfund. Också regeringsprogrammet förutsätter att bestämmelserna om allmännyttighet görs mer täckande och fungerande så att de också gäller kommunerna och deras hyreshusbolag. Samfund som bedriver försäkringsverksamhet kan direkt med stöd av lagen producera och äga sociala hyresbostäder. För närvarande tillämpas inte en särskild angivelse om att de är behöriga att ta emot lån, och de har aldrig förutsatts vara allmännyttiga. Då riksdagen godkände regeringens proposition om lagstiftningen om allmännyttighet förutsatte den att regleringen enligt den antagna lagstiftningen utsträcks till att gälla alla privaträttsliga samfund i syfte att bevara det med statens stöd finansierade bostadsbeståndet i hyresbruk.

2. Nuläge

2.1. Kommunernas bostadsbestånd

Kommunerna och samfund som helt eller delvis ägs av kommunerna har varit och är alltjämt viktiga aktörer inom den statsstödda bostadsproduktionen. Detta gäller såväl i fråga om aravalångivningen som i fråga om räntestödslångivningen. Oavsett det stora antal räntestödsbostäder som kommunerna äger har huvudvikten i alla fall legat på den bostadsproduktion för vilken aravalån beviljats.

Kommunerna har huvudsakligen organiserat ägandet av sina bostäder genom fastighetsaktiebolag som de äger. Dessa bolag äger i detta nu ca 160 000 aravahyres- och bostadsrättsbostäder. Åren 1997-2001 har fastighetsaktiebolag som ägs av kommunerna beviljats statliga lån för sammanlagt ca 5 500 räntestödda hyres- och bostadsrättsbostäder.

Sådana samfund där kommunens ägareandel är mindre än hundra procent äger också en del bostäder. I ett sådant samfund är den andra ägaren i allmänhet ett allmännyttigt bostadssamfund, eller också kan det vara en annan kommun, och eventuellt kan ett industriföretag som verkar i kommunen ha en liten andel. Detta slags samfund innehar sammanlagt ca 24 000 aravabostäder. Man kan anta att industriföretagen huvudsakligen

är med i sådana samfund som äger gamla aravabostäder.

Kommunerna har alltjämt i viss utsträckning bostäder i sin direkta ägo (ca 14 000 bostäder).

2.2. Försäkringsbolagens bostadsbestånd

Försäkringsbolagens investeringar i fastigheter kan delas upp på bostadshus, industribyggnader och affärsbyggnader. År 2000 var sammanlagt ca 10 000 statsstödda hyresbostäder i försäkringsbolagens ägo; av dessa var något över 6 000 räntestödda och inemot 4 000 hade uppförts med aravalån.

Det verkar som om försäkringsbolagens produktion av nya statsstödda hyresbostäder åtminstone tills vidare håller på att minska eller rentav upphöra. Försäkringsbolagen behöver inte längre själva hyresbostäder, och mer lockande investeringsobjekt är sådana bostäder till vilka valet av boende är fritt och hyresbestämningen fri.

3. Propositionens verkningar och de viktigaste förslagen

En anledning till att det ansågs nödvändigt med bestämmelser om allmännyttighet var att verksamheten i bostadssamfunden har ändrat karaktär. Samfunden har blivit allt större, och verksamheten hade utvidgats så att där också ingår annat än produktion av sociala hyresbostäder. Det ansågs önskvärt att säkra att statens stöd kanaliseras till de boende och att bostäderna kvarstår i hyresbruk så länge som det finns efterfrågan på hyresbostäder på orten.

Likaså har kommunernas verksamhet under de senaste åren ändrats i någon mån. Målen för verksamheten har i allt större utsträckning blivit ekonomiska. Exempelvis har hyresbostäder sålts, om ägandet börjat medföra ekonomisk belastning. Kommunerna och kommunernas hyreshusbolag kan bära upp ränta på sina egna medel och gottskriva avkastningen. Det är tillåtet att föra in räntan på det egna kapitalet i hyrorna, och det finns en förordning som bestämmer om maximibeloppet. Däremot finns det inga

bestämmelser som begränsar kommunernas gottskrivning av avkastningen till ägaren.

Kriterierna för allmännyttiga bostadssamfund har bestämts så att de enbart gäller privaträttsliga samfund. Som sådana kan dessa kriterier inte utsträckas till kommuner och andra offentligrättsliga samfund.

Kommunerna är redan på basis av kommunallagstiftningen offentliga och allmännyttiga samfund. Inom bostadssektorn är kommunernas ställning annorlunda än de privaträttsliga samfundens, också för den skull att kommunerna har sådana lagstadgade skyldigheter som inte kan åläggas andra bostadssamfund. Kommunerna är en del av det allmänna, som enligt Finlands grundlag bl.a. skall främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Enligt lagen om utvecklande av bostadsförhållandena (919/1985) skall kommunen inom sitt område skapa allmänna förutsättningar för bättre boende. Kommunen skall se till att åtgärderna för att förbättra boendet särskilt riktas in på bostadslösa och personer som bor i bristfälliga förhållanden. Kommunen skall inom sitt område förbättra boendet så att sådana medlemmar av kommunen som blivit bostadslösa och som inte utan oskäligen svårigheter själv är kapabla att skaffa en bostad kan erbjudas skäligt boende. Vissa specialgrupper har subjektiv rätt till en bostad som kommunen ordnat.

Då staten stöder boendet är målet att, oavsett vem som äger bostäderna, kanalisera stödet till boende som väljs på sociala grunder, och att bostäderna skall användas som hyresbostäder så länge som det finns efterfrågan på sådana på orten. I bostäder som ägs av kommunen och av bolag som den äger skall de boendes ställning och trygghet vara minst lika stor som i hus som ägs av allmännyttiga bostadssamfund. Därför är det skäl att på författningsnivå säkra att principerna för kommunernas bostadsväsende slår igenom och att inte låta praxis bli avgörande. Det föreslås att kriterierna för allmännyttighet också skall gälla de bostadssamfund som kommunerna och andra offentliga samfund nu äger.

I de bostäder som är i kommunernas direkta ägo är det besvärligt att ta reda på om självkostnadsprincipen har följts i fråga om

hyrorna. De boendes samförvaltning fungerar nödvändigtvis inte alltid på avsett sätt.

Jämsides med kommunerna och samkommunerna är också studentkåerna, studentnationerna, församlingarna och de kyrkliga samfälligheterna sådana offentligrättsliga samfund som äger arava- och räntestödshyresbostäder. Många av dessa samfund har av gammalt också drivit sådan affärsverksamhet som är förknippad med risker av ett slag som ett allmännyttigt bostadssamfund inte kan ta.

I propositionen föreslås följaktligen att hyresaravalån och räntestödslån framgent skall kunna beviljas samfund som ägs av kommuner eller andra offentligrättsliga samfund, inte längre direkt till kommunerna eller till andra offentligrättsliga samfund. Därigenom skulle kommunerna och andra offentliga samfund inte längre få nya statsstödda hyresbostäder i sin direkta ägo. Likaså vore det nödvändigt att föra över de nuvarande bostäderna till dotterbolag, åtminstone i sådana fall att arava- eller räntestödslån behövs för grundläggande ombyggnad.

Försäkringsbolagen har hittills kunnat få arava- och räntestödslån direkt med stöd av lagen. De har inte angetts av bostadsfonden, inte heller har de förutsatts vara allmännyttiga. Men det är inte motiverat att låta en grupp av låntagare få en annan position än de övriga. Av denna anledning föreslås att kriterierna för allmännyttighet också skall tillämpas på försäkringsbolagens bostadssamfund som äger sådana hyresbostäder för vilka statliga lån beviljas efter att denna lag trätt i kraft. Däremot skall bestämmelserna inte tillämpas på sådana försäkringsbolag och andra samfund inom samma koncern som enbart har bostäder för vilka staten har beviljat lån innan denna lag trädde i kraft. Bestämmelserna skall inte heller tillämpas i sådana fall där det inom samma koncern också finns samfund på vilka bestämmelserna om allmännyttighet tillämpas i den avsikten att de skall kunna beviljas arava- eller räntestödslån efter att den föreslagna lagen har trätt i kraft.

Utöver att Kommunernas pensionsförsäkring är ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet är det också ett

offentligt samfund. Avsikten är att de föreslagna bestämmelserna skall tillämpas på detta samfund och på samfund där det har bestämmanderätt på samma sätt som på försäkringsbolag.

Ett allmännyttigt bostadssamfund får för närvarande inte vara beroende av byggföretag. Denna begränsning förslås bli slopad. Att begränsningen slopas kan öka antalet aktörer inom den sociala bostadsproduktionen, och därmed kan också utbudet på bostäder öka, eftersom det för närvarande är byggföretag som producerar och äger bostäder. Att begränsningen slopas minskar inte konkurrensen i branschen, eftersom byggandet såväl enligt aravalagstiftningen som enligt räntestödslagstiftningen skall bygga på konkurrensutsättning. Inte heller i fall då Statens bostadsfond medger undantag från konkurrensutsättningen får den godkänna priser som ligger på en högre nivå än de konkurrensutsatta.

Förslaget syftar till att arava- och räntestödslån skall kunna beviljas alla de samfund som uppfyller kriterierna för allmännyttighet och fungerar enligt de villkoren. Det skulle inte längre ha betydelse vem som äger bostadssamfundet. Målet är att de boendes ställning skall vara lika väl tryggad i samtliga ägares bostäder.

I tillägg till att kommunerna äger hyresbostäder har de uppsikt över att bestämmelserna t.ex. om hyresbestämning och val av boende efterlevs. Eventuella missförhållanden i dessa sammanhang utreds separat vid miljöministeriet.

4. Propositionens verkningar

4.1. Ekonomiska verkningar

Verkningar på statsekonomin

Propositionen syftar till att statens stöd till boendet så effektivt som möjligt skall riktas till de mest behövande boende som valts på sociala grunder och att de bostäder för vilka statligt stöd betalats skall kvarstå som hyresbostäder så länge det finns efterfrågan på sådana på orten.

En effektiviserad hyresutjämnningen skulle minska utgifterna för bostadsbidrag och utkomststöd. Då det framgent skall vara omöjligt för bostadssamfundet att ändra sin organisation på så sätt att ansvaret för hyreshus i ekonomiska svårigheter äventyras, minskar behovet att betala stöd av statens medel, och statens kredit- och garantirisker minskar.

Verkningar på de boendes ställning

Syftet med propositionen är att säkra att de boende har samma ställning och trygghet i alla hyresbostäder för vilka statligt stöd betalats, oberoende av vem som äger bostäderna.

Verkningar på ägarsamfundens ekonomi

Propositionen har inga väsentliga verkningar på ägarsamfundens ställning. Om samfundet omstrukturerar sin bolagsorganisation, orsakar detta dem vissa kostnader.

4.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Statens bostadsfond övervakar att de allmännyttiga bostadssamfundet uppfyller de kriterier som ställts för dem. De samfund som skall övervakas är något över 400. Dessutom anger fonden nya samfund som har behörighet att ta emot lån. Dessa uppgifter kräver för närvarande 4—5 årsverken.

Enligt propositionen skall övervakningen av att kommunerna och andra offentliga samfund efterlever bestämmelserna om allmännyttighet skötas av statens bostadsfond. Antalet samfund som skall övervakas kan uppskattas till två gånger så många som nu. Detta innebär att arbetsbördan i fonden ökar med uppskattningsvis 3—4 årsverken. De nya uppgifterna kan i viss mån skötas genom interna arrangemang inom bostadsfonden.

5. Beredningen av ärendet

5.1. Beredningsskeden

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i tjänsten och i samråd med statens bostadsfond.

5.2. Utlåtanden

En promemoria som utarbetades i beredningsskedet har kommenterats av finansministeriet, social- och hälsovårdsministeriet, Statskontoret, bostadsrådet, Esbo, Vasa, Vanda, Jyväskylä, Nurmijärvi, Tammerfors, Försäkringsbolagens Centralförbund, Försäkringsinspektionen, Kommunernas pensionsförsäkring, Finlands kommunförbund, bostadsfastighets- och byggherreförbundet ASRA r.y. samt Byggnadsindustrin RT r.f.

Principerna och ställningstagandena i promemorian ansågs allmänt goda och värda att understödjas. Kommunförbundet, Nurmijärvi, Tammerfors, Vanda, finansministeriet och ASRA r.y. ansåg det inte nödvändigt att bestämma om saken på lagnivå. Social- och hälsovårdsministeriet, Försäkringsbolagens Centralförbund, Försäkringsinspektionen samt Kommunernas pensionsförsäkring misstänker att de föreslagna ändringarna kan minska försäkringsbolagens intresse för social bostadsproduktion. De övriga remissinstanserna ställde sig positiva till de föreslagna ändringarna.

Utlåtanden om propositionen har inhämtats av de instanser som yttrade sig om promemorian och därutöver av Finlands studentkårers förbund, Helsingfors universitets studentkår, Tekniska högskolans studentkår, Jyväskylä universitets studentkår och Helsingfors kyrkliga samfällighet. Utlåtanden kom också in från finska handelshögskolans studentkår och bolagen UPM-Asunnot Oy tillsammans med Kansallisasunnot-Yhtiöt.

I utlåtandena fick ställningstagandena i samma riktning som i utlåtandena om promemorian. Utlåtandena om såväl promemorian som om propositionen har såvitt möjligt beaktats.

Delegationen för kommunalekonomi och –förvaltning har behandlat propositionen.

6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

6.1. Samband med andra propositioner

Riksdagen har den 16 augusti 2002 förelagts en proposition som gäller ett fritt finansierat bostadsrättssystem och annan utveckling av bostadsrättssystemet (100/2002 rd.). Där föreslås ändring av 15 b § 4 mom. aravalagen samt av 25 § 4 punkten lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. I denna proposition föreslås ändring av samma paragrafer, vilket innebär att också den nämnda propositionen bör beaktas då detta förslag behandlas.

Dessutom har riksdagen den 17 september 2002 förelagts en proposition om ändring av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (154/2002 rd.). Där föreslås att lagens namn skall ändras till aravabegränsningslagen. Om propositionen godkänns, bör namnändringen beaktas i det förslag om ändring av lagen som ingår i denna proposition och dessutom i hänvisningarna till ifrågavarande lag i de andra föreslagna lagarna.

Ytterligare har riksdagen samtidigt med denna proposition förelagts en proposition som gäller överföring av vissa uppgifter till Statens bostadsfond. Där föreslås att till 37 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån fogas ett nytt 2 mom. och de nuvarande 2 och 3 mom. blir 3 och 4 mom. I denna proposition föreslås ändring av 37 § 3 mom. samt de paragrafer som gäller myndigheternas tillsyn och tillgång till uppgifter, vilket innebär att man vid behandlingen av denna proposition också bör beakta den nämnda. Bestämmelserna om tillsyn i denna proposition bör träda i kraft samtidigt som bestämmelserna om överföringen av uppgifterna för att Statens bostadsfond skall ha rätt att få tillgång till den information som den behöver för att sköta sina uppgifter.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslagen

1.1. Aravalagen

5 §. *Allmänna villkor för beviljande av aravalån.* I paragrafens 2 mom. används uttrycket "vederbörande ministerium". Uttrycket föreslås ändrat till miljöministeriet.

13 §. *De olika slagen av hyresbostadsaravalån.* Det föreslås att omnämmandet av en kommun skall slopas i 2 mom. 1 punkten.

15 §. *Hyresbostadsaravalåntagare.* Paragrafen föreslås bli ändrad så att hyresaravalån framgent kan beviljas ett samfund som ägs av en kommun eller något annat offentligt samfund, men inte direkt till en kommun eller ett offentligt samfund så som för närvarande är fallet. Andra offentliga samfund som äger hyresbostäder är studentkårer och studentnationer samt församlingar och kyrkliga samfälligheter.

Dessutom skall lån alltså kunna beviljas ett samfund som uppfyller kriterierna för allmännyttighet och som har angetts av statens bostadsfond. Vidare skall lån på samma sätt som för närvarande också kunna beviljas bolag som ägs av de ovan nämnda bolag som är behöriga att ta emot lån. I paragrafens 3 punkt hänvisas i detta hänseende nu till lagen om aktiebolag. Punkten föreslås bli ändrad så att hänvisningen gäller bokföringslagen, eftersom alla de samfund som avses i 1 och 2 punkten inte är aktiebolag.

Försäkringsbolagen skall inte längre nämnas som en separat låntagargrupp. Detta innebär att också bostadssamfund som ägs av försäkringsbolag skall uppfylla kriterierna för allmännyttighet för att kunna få nya hyresaravalån.

15 a §. *Allmännyttighet.* Hänvisningarna till andra lagrum i denna paragraf föreslås bli ändrade så att kriterierna för allmännyttighet gäller alla samfund som kan beviljas hyresaravalån. De skall alltså också gälla bostadssamfund som ägs av kommuner och andra offentliga samfund samt av

försäkringsbolag.

Eftersom försäkringsbolagen inte tidigare har förutsatts vara allmännyttiga, föreslås ett övergångsstadgande om att bestämmelserna om allmännyttighet inte skall tillämpas på de försäkringsbolag och de bolag som de äger som inte äger andra aravahyresbostäder än sådana för vilka lån har beviljats innan den föreslagna lagen träder i kraft.

Det föreslås att kriterierna för allmännyttighet skall bibehållas som de är. Bara det nuvarande förbudet mot beroende av byggföretag föreslås bli slopat. Om ett bostadssamfund uppfyller kriterierna i lagen och fungerar enligt dem, saknar det betydelse i vilken bransch det ägande bolaget verkar.

Ordalydelsen i 1 mom. 4 punkten och i 2 mom. föreslås bli ändrad så att den blir tydligare. Någon substansförändring föreslås inte.

15 b §. *Allmännyttighet i en koncern.* Punkterna 2—5 i denna paragraf föreslås bli ändrade så att man som en helhet anser de till samma koncern hörande i 15 § avsedda samfund och privaträttsliga samfund som äger bostäder vilka är underställda begränsningar. En gränsdragning till privaträttsliga samfund behövs, eftersom det inte är motiverat att utsträcka förutsättningarna i 15 a § till kommuner och andra offentlighetsrättsliga samfund, även om de direkt kan innehålla bostäder som är underställda begränsningar.

15 c—15 d §. Hänvisningarna till olika lagrum föreslås bli ändrade så att bestämmelserna gäller alla samfund som har behörighet att ta emot lån och de bostadssamfund som hör till samma koncern. Eftersom alla de samfund som berörs av dessa paragrafer inte framgent kommer att anges som behöriga att ta emot lån, skulle bostadsfonden inte längre inställa sitt angivande, utan samfundet förlorar sin behörighet att ta emot lån, om dess verksamhet kan klandras.

Någon substansförändring föreslås inte i dessa paragrafer.

20 §. *Överföring av hyresbostadsaravalån.*

Paragrafen föreskriver om överföring av hyresbostadsaravalån i sådana fall där ett objekt för hyresbostadsaravalån går över till en ny ägare. Eftersom ett aravahyreshus eller en aravahyresbostad inte längre kan överföras till kommunen, behövs inte heller längre någon bestämmelse om att aravalånet överförs på kommunen.

22 §. *Mottagare av aravalån för bostadsrättshus.* Aravalån för bostadsrättshus beviljas enligt 21 § som hyresaravalån. Efter de föreslagna ändringarna i 15 § kunde samma mottagare av lån producera hyreshus och hyresbostäder samt bostadsrättshus. Därför föreslås denna paragraf bli slopad som onödig.

25 §. *Säkerheter för lån.* Paragrafens 3 mom. föreslås bli upphävt. Eftersom kommuner eller samkommuner inte längre kan beviljas aravalån, behövs inte heller bestämmelser om att lån som beviljas dem inte kräver säkerhet.

36 §. *Tillsyn.* Myndigheternas rätt att enligt paragrafens 2 mom. göra inspektioner i hus och bostäder för vilka hyresaravalån beviljats föreslås bli slopad. Denna rätt, som myndigheterna för närvarande har, kan anses stå i strid med den grundlagsenliga rätten till hemfrid.

37 §. *Uppsägning av aravalån.* Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrat så att hänvisningarna motsvarar de gällande och de nu föreslagna bestämmelserna.

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

8 §. *Överlåtelse.* Enligt paragrafens 1 mom. kan ägaren till en aravahyresbostad och ett aravahyreshus nuförtiden överlåta dem till en kommun, en av kommunen angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadslån, eller till någon annan mottagare som kan anses motsvara överlåtare. Detta moment föreslås ändrat så att objektet enbart kan överlåtas till en mottagare som kan beviljas aravalån. Bestämmelsen motsvarar då motsvarande bestämmelse i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Enligt 2 mom. har kommunen i vissa situationer rätt att återinlösa egendom som

gått över till en ny ägare. Detta moment föreslås ändrat så att, om kommunen så beslutar, den som löser in egendomen kan vara ett av kommunen ägt bostadssamfund, dock inte kommunen själv.

23 §. *Tillsyn.* I paragrafen föreslås motsvarande ändringar som i aravalagens paragraf om tillsyn. Samtidigt förenhetligas ordalydelsen i dessa paragrafer.

1.3. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

5, 14, 24-27 och 37 §. Det föreslås att motsvarande ändringar förs in i dessa paragrafer som de som gjorts i motsvarande bestämmelser i aravalagen.

30 §. *Säkerhet för räntestödslån.* Enligt nuvarande bestämmelse skall räntestödslån ha en inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan av statens bostadsfond godkänd minst lika tryggande säkerhet, om låntagaren inte är en kommun eller en samkommun.

I det skede då en grundläggande ombyggnad är av nöden har låntagaren i allmänhet ännu kvar en del av byggnadslånet, och förstahandsinteckningen utgör säkerhet för dem. Det har uppstått problem kring tolkningen av vilken annan säkerhet som skulle vara minst lika tryggande som en förstahandsinteckning. I praktiken har man som säkerhet för ombyggnadslån godkänt t.ex. andrahandsinteckningar i sådana fall då låntagaren bara har kvar en liten del av byggnadslånet och då säkerheten alltså har kunnat anses tillräcklig.

Ordalydelsen i denna bestämmelse föreslås bli ändrad så att den motsvarar nuvarande praxis. Statens bostadslån kan från fall till fall överväga vilket slags säkerhet som kan anses tillräcklig.

39 §. *Tillsyn.* Paragrafen föreslås bli ändrad så att myndigheterna har rätt att övervaka att den som beviljar lånet och låntagaren efterlever samtliga bestämmelser i lagen, inte enbart villkåren för lån och räntestöd

43 §. *Övergångsbestämmelser.* Paragrafen föreslås bli ändrad så att räntestödet, också för räntestödslån som beviljats innan lagen trädde i kraft, kan inställas enligt 37 §. Möjligheten att inställa räntestödet gäller då

också lån till samfund inom samma koncern som låntagaren och som avses i 25 §.

2. Ikraftträdande

Till den del som lagarna gäller bostadssamfundens allmännyttighet föreslås de träda i kraft i början av år 2004. Samfunden får då tillräckligt med tid till företags- och andra arrangemang som de anser önskvärda. Nödvändiga är sådana arrangemang enbart om bostäder i kommunens eller något annat offentligt samfunds direkta ägo skall undergå ombyggnad med arava- eller räntestödslån. I övrigt ger Statens bostadsfond vägledning om vilka arrangemang som är ändamålsenliga i samband med att den beviljar nya lån.

De övriga bestämmelserna föreslås träda i kraft samtidigt som de lagar som föreslås i regeringens proposition om överföring av vissa uppgifter till Statens bostadsfond trädder i kraft, dvs. den 1 mars 2003. Bostadsfonden har då rätt att få den information som behövs för skötseln av de uppgifter som förs över till den.

3. Lagstiftningsordning

De lagförslag som avses i propositionen föreslås bli stiftade som vanliga lagar. Också de gällande lagar som reglerar allmännyttig bostadsproduktion har stiftats som vanliga lagar.

Propositionen innehåller ingenting nytt i fråga om vad som förutsätts av kommuner och andra offentliga samfund samt av samfund som de äger då de beviljas aravalån och räntestödslån för social bostadsproduktion. Propositionen innehåller inte heller sådana villkor eller begränsningar som kränker dessa ägares rätt att använda sin egendom normalt, skäligen och rationellt.

Tidigare har det inte förutsatts att försäkringsbolag skulle fungera enligt principerna om allmännyttighet. Därför föreslås i propositionen att bestämmelserna inte skall gälla sådana försäkringsbolag som enbart äger arava- och räntestödshyreshus för vilka lån beviljats innan de föreslagna bestämmelserna träder i kraft. Om försäkringsbolagen i framtiden vill bygga

andra hyresbostäder med statens stöd, skulle de bolag som äger dem dock komma inom ramen för den föreslagna regleringen. Inte heller i dessa situationer skulle bestämmelserna om allmännyttighet gälla de

samfund som enbart äger gamla bostäder.

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

Lagförslagen

1.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 22 § och 25 § 3 mom., av dem 22 § sådan den lyder i lag 571/1999, samt

ändras 5 § 2 mom., 13 § 2 mom. 1 punkten, 15—15 d §, 20 §, 36 § 2 mom. och 37 § 2 mom., av dessa 5 § 2 mom. av dessa lagrum 5 § 2 mom. sådant det lyder i lag 728/1998 och 15—15 d § och 37 § 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag 571/1999, som följer:

5 §

Allmänna villkor 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 och ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag för självbyggande basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Genom förordning av miljöministeriet kan utfärdas närmare bestämmelser om de saker som nämns i detta moment.

13 §

De olika slagen av hyresbostadsaravalån

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 beviljats aravalån, eller om aravalån har beviljats, lånet har återbetalts. Om en bostad förvärvas med anskaffningslån för att

användas av en person som inte är bostadslös, flykting eller rom eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast förutsatt att

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

15 §

Hyresbostadsaravalåntagare

Hyresbostadsaravalån kan, om inte annat följer av 15 d §, beviljas

1) ett samfund som ägs av en kommun eller något annat offentligt samfund,

2) ett samfund som angetts av Statens bostadsfond, eller

3) ett samfund där ett eller flera av de i punkterna 1 eller 2 nämnda samfunden har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten bokföringslagen (1336/1997).

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § avsett samfund skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem till användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader,

2) samfundet skall offentligt meddela om att bostäderna kan sökas,

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

4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem, till ett annat samfund som avses i 15 §, och endast om det i området inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem till någon annan överlåtelseägare,

5) samfundet skall ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlaget är möjligt, och inte organisera samfundets struktur så att dess ansvar för hyreshus eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

6) samfundet skall inte ta andra risker än sådana som hör samman med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 15 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än i 15 b § avsedda samfunds förpliktelser, utom om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 15 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyresbostäder, och

7) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.

Den i 1 mom. 3 punkten avsedda begränsningen gäller inte avkastningen av de

medel som det i 15 § 1 mom. 2 punkten avsedda samfundets ägare har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och de räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Avkastningen skall dock användas så att man kan säkra finansieringen av de egna medel som samfundet eller ett annat i 15 b § avsett samfund inom samma koncern behöver för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen eller upprätthållandet av beståndet av hyresbostäder för samfundet eller ett annat i 15 b § avsett samfund inom samma koncern.

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas i en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 15 § avsedda samfund,

2) privaträttsliga samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) privaträttsliga samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års tid under vilken deras användning begränsas enligt 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (876/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

4) privaträttsliga samfund som innehar bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

5) privaträttsliga samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), eller aktier som berättigar till besittning av dem.

15 c §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 15 och 15 b § uppfyller och efterlever förutsättningarna enligt 15 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 15 och 15 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett i 15 och 15 b § avsett samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan påverka uppfyllandet av de i 15 a § angivna förutsättningarna.

15 d §

Återkallande av behörigheten att ta emot lån

Statens bostadsfond kan besluta att ett i 15 § avsett samfund förlorar sin behörighet att ta emot hyresaravalån, om

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a §, enligt 2 a § lagen om räntestöd till hyresbostadslån, 4 a § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 24 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 15 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna, eller om

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

20 §

Överföring av hyresbostadsaravalån

Om ett objekt för aravalångivning går över till en annan ägare, förutsätter en överföring av ett hyresbostadsaravalån eller en del av lånet att den nye ägaren till objektet uppfyller de förutsättningar som ingår i den lag eller därpå byggande bestämmelser som gäller mottagaren av hyresbostadsaravalånet. Statskontoret beslutar om överföringen av ett lån som bostadsfonden beviljat och

kommunen om överföringen av ett lån som kommunen beviljat. Om lånet inte överförs, skall Statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar återbetalning.

36 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav givna bestämmelser. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få till påseende de handlingar som behövs för styrningen och övervakningen. Låntagaren är skyldig att vid anmodan tillhandahålla handlingarna hos granskaren för granskning.

37 §

Uppsägning av aravalån

Om ett i 15 § avsett samfund med stöd av 15 d § förlorar sin behörighet att ta emot aravalån, kan de statliga bostadslån som samfundet eller ett i 15 b § avsett annat samfund inom samma koncern sägas upp helt eller delvis så att de skall återbetalas inom sex månader från uppsägningen. Om skälet till att mottagaren av hyresaravalånet förlorar sin behörighet att ta emot lånet under denna tid avlägsnas, skall uppsägningen återkallas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004. Dess 5 och 36 § träder dock i kraft redan den 1 mars 2003.

På ett samfund som driver försäkringsverksamhet eller på ett annat samfund inom samma koncern som inte äger andra aravahyresbostäder än sådana för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad hyresaravalån har beviljats innan denna lag träder i kraft tillämpas inte 15 a §, och det inräknas inte bland de samfund som avses i 15 b §. På sådana samfund som med stöd av 15 § kunde beviljas aravalån för hyresbostad,

men som inte äger annat än ovan avsedda aravahyresbostäder, tillämpas dock denna lag i sin helhet.

Åtgärder som verkställigheten av lagen

förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

2.

Lag

om ändring av 8 och 23 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 december 1993 om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) 8 och 23 § som följer:

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier eller andelar i ett aravahyreshusbolag, till får överlåtas till en av kommunen angiven mottagare

1) som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller

2) som kan anses motsvara en överlåtare av hyreshus eller aktier.

Dessutom kan egendomen säljas på offentlig auktion så som anges i konkursstadgan eller utsökningslagen eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så 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. Ett samfund som ägs av kommunen och som uppfyller förutsättningarna enligt 15

a § aravalagen har, då kommunen så beslutar, rätt att genom att betala överlåtelsepriset enligt 9 § lösa in egendomen inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång.

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

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav givna bestämmelser. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få till påseende de handlingar som behövs för styrningen och övervakningen. Ägaren är skyldig att vid anmodan tillhandahålla handlingarna hos granskaren för granskning.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.

3.

Lag**om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5 §, 9 § 2 mom. 1 punkten, 14 § 1 och 4 mom., 24—27 § och 30 §, 37 § 3 mom., 39 § och 43 § 5 mom. som följer:

5 §

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om inte annat föranleds av 27 §, då mottagaren uppfyller förutsättningarna i 24 § och är

- 1) ett samfund som ägs av en kommun eller ett annat offentligt samfund,
- 2) ett samfund som har angetts av Statens bostadsfond, eller
- 3) ett samfund där ett eller flera av de i 1 eller 2 punkten avsedda samfunden har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten bokföringslagen (1336/1997).

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

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

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

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som

medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier eller andelar i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till en av kommunen angiven överlåtelsepart som kan beviljas räntestödslån för hyresbostäder.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, skall den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv. I en situation som avses i detta moment har ett av kommunen ägt samfund som uppfyller förutsättningarna i 24 § om kommunen så beslutar, rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 15 §.

24 §

Allmännyttighet

Ett samfund som avses i 5 § skall motsvara följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

- 1) samfundets verksamhetsområde skall vara att låta bygga och anskaffa hyres- och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller att erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,
- 2) samfundet skall offentligt meddela att bostäderna kan sökas,
- 3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäliga avkastningen på de

medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom statsrådets förordning,

4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsning av användningen enligt 11 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana, till andra i 5 § avsedda samfund, och 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, till någon annan mottagare

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

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

7) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall man som en helhet behandla ett i 5 § avsett samfund och till samma koncern hörande

1) andra i 5 § avsedda samfund,

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

3) privaträttsliga samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid på 20 år som avses i 10 §

lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

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

5) privaträttsliga samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid som avses i 17 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

26 §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 5 och 25 § motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och iakttar dem i sin verksamhet.

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

Ett samfund som avses i 5 och 25 § skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan inverka på om förutsättningarna enligt 24 § uppfylls.

27 §

Återkallande av behörigheten att ta emot lån

Statens bostadsfond kan besluta att ett i 5 § avsett samfund förlorar sin behörighet att ta emot räntestödslån, om

1) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern inte längre motsvarar förutsättningarna enligt 24 §, 15 a § aravalagen, 2 a § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 a § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller i sin verksamhet handlar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot det innehåll som definierats för allmännyttighet i 1 punkten ovan, eller mot de angivna förutsättningarna, eller

3) samfundet ansöker om att bostadsfonden skall återkalla sitt angivande.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

För ett räntestödslån skall finnas en av Statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än för andra lån, eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om ett i 5 § avsett samfund med stöd av 27 § förlorar sin behörighet att ta emot räntestödslån, kan statens bostadsfond besluta att utbetalningen av räntestöd för ett hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som beviljats samfundet eller ett i 25 § avsett annat samfund inom samma koncern inställs helt eller delvis efter sex månader efter att behörigheten att ta emot lån gått förlorad, om inte anledningen till förlusten avlägsnas inom denna tid.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav givna bestämmelser. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få till påseende de handlingar som behövs för styrningen och

övervakningen. Låntagaren är skyldig att vid anmodan tillhandahålla handlingarna hos granskaren för granskning.

Lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet stämmer överens med denna lag.

43 §

Övergångsbestämmelser

På lån som godkänts som räntestödslån för hyresbostäder eller bostadsrättshus innan denna lag träder i kraft tillämpas de bestämmelser som gäller då lagen träder i kraft, dock så att också det räntestöd som betalas för dessa lån kan inställas så som bestäms i 37 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004. Dess 11, 30 och 39 § träder dock i kraft redan den 1 mars 2003.

På ett samfund som driver försäkringsverksamhet eller på ett annat samfund inom samma koncern som inte äger andra räntestödshyresbostäder än sådana för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad räntestödslån har beviljats innan denna lag träder i kraft tillämpas inte 24 §, och det inräknas inte bland de samfund som avses i 25 §. På sådana samfund som med stöd av 5 § kunde beviljas räntestödslån för hyresbostad, men som inte äger annat än ovan avsedda räntestödshyresbostäder tillämpas dock denna lag i sin helhet.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag kräver får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 18 oktober 2002

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*

*Bilaga
Parallelltexter*

1.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 22 § och 25 § 3 mom., av dem 22 § sådan den lyder i lag 571/1999, samt
ändras 5 § 2 mom., 13 § 2 mom. 1 punkten, 15—15 d §, 20 §, 36 § 2 mom. och 37 § 2 mom., av dessa 5 § 2 mom. av dessa lagrum 5 § 2 mom. sådant det lyder i lag 728/1998 och 15—15 d § och 37 § 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag 571/1999, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Allmänna villkor 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 och ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag för självbyggande basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Vederbörande ministerium har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som bestäms i detta moment.

De bostäder för vilka aravalån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen och ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag för självbyggande basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag från detta. *Genom förordning av miljöministeriet kan utfärdas närmare bestämmelser om de saker som nämns i detta moment.*

13 §

De olika slagen av hyresbostadsaravalån

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 beviljats aravalån, eller om aravalån har beviljats, lånet har

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 beviljats aravalån, eller om aravalån har beviljats, lånet har

återbetalts. Om en bostad förvärvas med anskaffningslån för att användas av en person som inte är bostadslös, flykting eller rom eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast förutsatt att

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

15 §

Hysesbostadsaravalåntagare

Hysesbostadsaravalån kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,

2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

3) samfund som uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt

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

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket samfundet har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem till användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla goda och trygga

återbetalts. Om en bostad förvärvas med anskaffningslån för att användas av en person som inte är bostadslös, flykting eller rom eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast förutsatt att

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

15 §

Hysesbostadsaravalåntagare

Hysesbostadsaravalån kan, om inte annat följer av 15 d §, beviljas

1) ett samfund som ägs av en kommun eller något annat offentligt samfund,

2) ett samfund som angetts av Statens bostadsfond, eller

3) ett samfund där ett eller flera av de i punkterna 1 eller 2 nämnda samfunden har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten bokföringslagen (1336/1997).

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § avsett samfund skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem till användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla goda och trygga

Gällande lydelse

boendeförhållanden till skäligen kostnader,
 2) samfundet skall offentligt meddela om att bostäderna kan sökas,
 3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån, och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom förordning av statsrådet,
 4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem endast till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller ett annat offentligt samfund eller till ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag där dessa har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag, och till någon annan överlåtelseägare endast om det i området inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,
 5) samfundet skall ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlaget är möjligt, och inte organisera samfundets struktur så att dess ansvar för hyreshus eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,
 6) samfundet skall inte ta andra risker än sådana som hör samman med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 15 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än i 15 b § avsedda samfunds förpliktelser, utom om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 15 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyresbostäder,
 7) samfundets ägande och förvaltning skall organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och
 8) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.
 Vid beräkning av den i 1 mom. 3 punkten avsedda avkastning skall gottskrivas

Föreslagen lydelse

boendeförhållanden till skäligen kostnader,
 2) samfundet skall offentligt meddela om att bostäderna kan sökas,
 3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån, och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom förordning av statsrådet,
 4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem, *till ett annat samfund som avses i 15 §, och endast om det i området inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem till någon annan överlåtelseägare,*
 5) samfundet skall ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlaget är möjligt, och inte organisera samfundets struktur så att dess ansvar för hyreshus eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,
 6) samfundet skall inte ta andra risker än sådana som hör samman med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 15 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än i 15 b § avsedda samfunds förpliktelser, utom om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 15 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyresbostäder, och
 7) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.
Den i 1 mom. 3 punkten avsedda

inräknas de medel som ägaren före den 1 januari 1980 har investerat i lånefinansierade aravahyresbostäder inte i beräkningsgrunden. Den avkastning som gottskrivs ägaren för dessa bostäder 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 1 inom samma koncern kan säkerställas. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundet eller ett annat i 15 b § avsett samfund inom samma koncern eller underhållet av hyresbostäderna.

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas i en koncern skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

- 1) andra i 15 § 3 punkten avsedda samfund,
- 2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem,
- 3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års tid under vilken deras användning begränsas enligt 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (876/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,
- 4) samfund som innehar bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av dem.

begränsningen gäller inte avkastningen av de medel som det i 15 § 1 mom. 2 punkten avsedda samfundets ägare har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och de räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Avkastningen skall dock användas så att man kan säkra finansieringen av de egna medel som samfundet eller ett annat i 15 b § avsett samfund inom samma koncern behöver för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen eller upprätthållandet av beståndet av hyresbostäder för samfundet eller ett annat i 15 b § avsett samfund inom samma koncern.

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas i en koncern skall man som en helhet behandla ett i 15 § avsett samfund och till samma koncern hörande

- 1) andra i 15 § avsedda samfund,
- 2) *privaträttsliga* samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem,
- 3) *privaträttsliga* samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års tid under vilken deras användning begränsas enligt 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (876/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,
- 4) *privaträttsliga* samfund som innehar bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av dem,
- 5) *privaträttsliga samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001), eller aktier som berättigar till besittning av dem.*

Gällande lydelse

15 c §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 15 § 3 punkten och 15 b § uppfyller och efterlever förutsättningarna enligt 15 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 15 § 3 punkten och 15 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan påverka uppfyllandet av de i 15 a § angivna förutsättningarna.

15 d §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla den angivande av ett samfund som avses i 15 § 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 15 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna, eller om

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

20 §

Överföring av hyresbostadsaravalån

Kommer ett objekt för hyresbostadsaravalån i kommunen ägo,

Föreslagen lydelse

15 c §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 15 och 15 b § uppfyller och efterlever förutsättningarna enligt 15 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 15 och 15 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett i 15 och 15 b § avsett samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan påverka uppfyllandet av de i 15 a § angivna förutsättningarna.

15 d §

*Återkallande av **behörigheten att ta emot lån***

Statens bostadsfond kan *besluta att ett i 15 § avsett samfund förlorar sin behörighet att ta emot hyresaravalån*, om

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a §, *enligt 2 a § lagen om räntestöd till hyresbostadslån, 4 a § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 24 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån*, eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 15 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna, eller om

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

20 §

Överföring av hyresbostadsaravalån

överförs lånet på kommunen. I annat fall förutsätter en överföring av ett hyresbostadsaravalån eller en del av lånet att den nye ägaren till objektet uppfyller de förutsättningar som ingår i den lag eller därpå byggande bestämmelser som gäller mottagaren av hyresbostadsaravalånet. Statskontoret beslutar om överföringen av ett lån som bostadsfonden beviljat och kommunen om överföringen av ett lån som kommunen beviljat. Om överföringen av ett lån inte godkänns, skall Statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar återbetalning.

22 §

Mottagare för aravalån för bostadsrättshus

Aravalån för ett bostadsrättshus kan beviljas (upphävs)

- 1) kommun och andra offentliga samfund,
 - 2) samfund som uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt
 - 3) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i 1—3 punkten avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag.
- På låntagare som avses i 1 mom. 2 punkten och på bolag i vilka de har den 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten tillämpas 15 a —15 d §.

25 §

Säkerheter för lån

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

36 §

Tillsyn

Bostadsfonden, statskontoret och

36 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond,

Gällande lydelse

kommunen har rätt att övervaka att aravalånen används för det ändamål för vilket det beviljats och också i övrigt enligt 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 tillställa granskaren räkenskapsböckerna och övriga handlingar för granskning.

Föreslagen lydelse

statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav givna bestämmelser. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få till påseende de handlingar som behövs för styrningen och övervakningen. Låntagaren är skyldig att vid anmodan tillhandahålla handlingarna hos granskaren för granskning.

37 §

Uppsägning av aravalån

Om angivandet av ett i 15 § 3 punkten eller 15 b § avsett samfund återkallas med stöd av 15 d §, 2 d § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), kan de statliga bostadslån som samfundet eller ett i 15 b § avsett annat samfund inom samma koncern sägas upp helt eller delvis så att de skall återbetalas inom sex månader från uppsägningen. Om orsaken till att angivandet återkallas inom denna tid avlägsnas, skall uppsägningen återkallas.

Om ett i 15 § avsett samfund med stöd av 15 d § förlorar sin behörighet att ta emot aravalån, kan de statliga bostadslån som samfundet eller ett i 15 b § avsett annat samfund inom samma koncern sägas upp helt eller delvis så att de skall återbetalas inom sex månader från uppsägningen. Om skälet till att mottagaren av hyresaravalånet förlorar sin behörighet att ta emot lånet under denna tid avlägsnas, skall uppsägningen återkallas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004. Dess 5 och 36 § träder dock i kraft redan den 1 mars 2003.

På ett samfund som driver försäkringsverksamhet eller på ett annat samfund inom samma koncern som inte äger andra aravahyresbostäder än sådana för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad hyresaravalån har beviljats

innan denna lag träder i kraft tillämpas inte 15 a §, och det inräknas inte bland de samfund som avses i 15 b §. På sådana samfund som med stöd av 15 § kunde beviljas aravalån för hyresbostad, men som inte äger annat än ovan avsedda aravahyresbostäder, tillämpas dock denna lag i sin helhet.

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

2.

Lag

om ändring av 8 och 23 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 december 1993 om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) 8 och 23 § som följer:

Gällande lydelse

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier eller andelar 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 så som anges i konkursstadgan eller utsökningslagen eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår

Föreslagen lydelse

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier eller andelar i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till *en av kommunen angiven mottagare*

1) som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller

2) som kan anses motsvara en överlåtare av hyreshus eller aktier.

Dessutom kan egendomen säljas på offentlig auktion så som anges i konkursstadgan eller utsökningslagen eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare med stöd av giftorätt,

Gällande lydelse

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 genom att betala överlåtelsepriset enligt 9 § lösa in egendomen inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång.

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

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 bemyndigats samt de kommunala myndigheterna har rätt att vid behov företa inspektion 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 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 tillställa myndigheten eller en befullmäktigad granskare räkenskapsböckerna och övriga handlingar för granskning.

Föreslagen lydelse

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. *Ett samfund som ägs av kommunen och som uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § aravalagen har, då kommunen så beslutar,* rätt att genom att betala överlåtelsepriset enligt 9 § lösa in egendomen inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång.

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

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav givna bestämmelser. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få till påseende de handlingar som behövs för styrningen och övervakningen. Ägaren är skyldig att vid anmodan tillhandahålla handlingarna hos granskaren för granskning.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.

3.

Lag**om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5 §, 9 § 2 mom. 1 punkten, 14 § 1 och 4 mom., 24—27 § och 30 §, 37 § 3 mom., 39 § och 43 § 5 mom. som följer:

Gällande lydelse

5 §

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

- 1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,
- 2) ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet,
- 3) ett samfund som motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och som statens bostadsfond med stöd av detta har angett, eller
- 4) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i 1—3 punkten avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

Föreslagen lydelse

5 §

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om *inte annat föranleds av 27 §, då mottagaren uppfyller förutsättningarna i 24 § och är*

- 1) *ett samfund som ägs av en kommun eller ett annat offentligt samfund,*
- 2) *ett samfund som har angetts av Statens bostadsfond, eller*
- 3) *ett samfund där ett eller flera av de i 1 eller 2 punkten avsedda samfunden har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten bokföringslagen (1336/1997).*

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

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

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

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

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

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 sådan av kommunen angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.
-

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, skall den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv. I en situation som avses i detta moment har kommunen rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 15 §.

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 iaktta dem i sin verksamhet:

- 1) samfundets verksamhetsområde skall vara att låta bygga och anskaffa hyres- och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader,
- 2) samfundet skall offentligt meddela att bostäderna kan sökas,
- 3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäliga avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier eller andelar i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till *en av kommunen angiven överlåtelse tagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostäder.*

Om egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, skall den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv. I en situation som avses i detta moment har *ett av kommunen ägt samfund som uppfyller förutsättningarna i 24 § om kommunen så beslutar,* rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala överlåtelsepriset enligt 15 §.

24 §

Allmännyttighet

Ett samfund som avses i 5 § skall motsvara följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

- 1) samfundets verksamhetsområde skall vara att låta bygga och anskaffa hyres- och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller att erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader,
- 2) samfundet skall offentligt meddela att bostäderna kan sökas,
- 3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäliga avkastningen på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än

räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom förordning av statsrådet,

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

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

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

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

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

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 5 § 1 mom. 3 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om

räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom statsrådets förordning,

4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsning av användningen enligt 11 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana, *till andra i 5 § avsedda samfund, och 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, till någon annan mottagare*

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

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

7) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall man som en helhet behandla ett i 5 § avsett samfund och till samma koncern hörande

1) andra i 5 § avsedda samfund,

2) *privaträttsliga* samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse

användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

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

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

5) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid som avses i 17 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

26 §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten och i 25 § motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och iakttar dem i sin verksamhet.

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

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan inverka på om förutsättningarna enligt 24 § uppfylls.

27 §

Återkallande av angivande

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

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

2) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund

enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som medför rätt att besitta sådana,

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

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

5) *privaträttsliga* samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid som avses i 17 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

26 §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 5 och 25 § motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och iakttar dem i sin verksamhet.

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

Ett samfund som avses i 5 och 25 § skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan inverka på om förutsättningarna enligt 24 § uppfylls.

27 §

*Återkallande av **behörigheten att ta emot lån***

Statens bostadsfond kan besluta att ett i 5 § avsett samfund förlorar sin behörighet att ta emot räntestödslån, om

1) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern inte längre motsvarar förutsättningarna enligt 24 §, 15 a § aravalagen, 2 a § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 a § lagen om räntestöd för bostadsrättsbostäder eller i sin verksamhet handlar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska

inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 24 § definierade allmännyttighetens innehåll eller mot de angivna förutsättningarna, eller om
3) samfundet ansöker om att angivandet av det skall återkallas.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån skall ha en av statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av statens bostadsfond godkänd *minst lika tryggnad säkerhet*, om låntagaren inte är *en kommun eller en samkommun*.

åtgärder vars syften strider mot *det innehåll som definierats för allmännyttighet i 1 punkten ovan*, eller mot de angivna förutsättningarna, eller
3) samfundet ansöker om att bostadsfonden skall återkalla sitt angivande.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

För ett räntestödslån skall finnas en av Statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än för andra lån, eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

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

Om ett i 5 § avsett samfund med stöd av 27 § förlorar sin behörighet att ta emot räntestödslån, kan statens bostadsfond besluta att utbetalningen av räntestöd för ett hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som beviljats samfundet eller ett i 25 § avsett annat samfund inom samma koncern inställs helt eller delvis efter sex månader efter att behörigheten att ta emot lån gått förlorad, om inte anledningen till förlusten avlägsnas inom denna tid.

39 §

Tillsyn

Statens bostadsfond, statskontoret, kommunen och lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen samt räntestödet överensstämmer med

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, statens bostadsfond, statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd därav aivna

denna lag.

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

lag och med stöd därav givna bestämmelser. Myndigheterna har rätt att utan hinder av sekretessbestämmelserna få till påseende de handlingar som behövs för styrningen och övervakningen. Låntagaren är skyldig att vid anmodan tillhandahålla handlingarna hos granskaren för granskning.

Lånebeviljaren skall övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet stämmer överens med denna lag.

43 §

Övergångsbestämmelser

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

På lån som godkänts som räntestödslån för hyresbostäder eller bostadsrättshus innan denna lag träder i kraft tillämpas de bestämmelser som gäller då lagen träder i kraft, dock så att också det räntestöd som betalas för dessa lån kan inställas så som bestäms i 37 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004. Dess 11, 30 och 39 § träder dock i kraft redan den 1 mars 2003.

På ett samfund som driver försäkringsverksamhet eller på ett annat samfund inom samma koncern som inte äger andra räntestödshyresbostäder än sådana för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad räntestödslån har beviljats innan denna lag träder i kraft tillämpas inte 24 §, och det inräknas inte bland de samfund som avses i 25 §. På sådana samfund som med stöd av 5 § kunde beviljas räntestödslån för hyresbostad, men som inte äger annat än ovan avsedda räntestödshyresbostäder tillämpas dock denna lag i sin helhet.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag kräver får vidtas innan lagen träder i kraft.