

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 31 december 2015

1714/2015

Lag om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 3, 6, 7, 17, 19 och 21 §,
av dem 3 § sådan den lyder i lagarna 735/2004 och 20/2007, 7 § sådan den lyder i lagarna 83/2003, 735/2004 och 992/2013, 17 § sådan den lyder i lagarna 1104/2002 och 869/2008, 19 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 83/2003 samt 21 § sådan den lyder i lag 270/1999, och
fogas till lagen nya 7 a—7 d § 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 i denna lag föreskrivna begränsningar, med undantag för begränsningarna enligt 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. samt 7 c och 9—12 §. Under den tioårsperioden får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus som lånefinansierats för att de ska användas som hyresbostäder för särskilda befolkningsgrupper, ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, om de lån som avses i 13 § har återbetalats till fullo. Vad som i 8 § 3 mom. föreskrivs om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovannämnda tioårsperioden endast om egendomen har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upplösts.

Begränsningarna gäller, oberoende av lånetiden, i 45 år från det att 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 senare, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år från det att lånet beviljades.

Begränsningarna enligt 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. samt 7 c § upphör att gälla när bostads- eller aravalånet har återbetalats enligt de vanliga amorteringsvillkoren. Som lånetid för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren ska betalas i form av annuiteter betraktas dock 30 år, om lånet har återbetalats i förtid.

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 eller 5 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

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

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

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

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

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
- 2) storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 1 mom. 1 punkten,
- 3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

7 a §

Utjämning av hyror

Hyror för aravahyreshus och aravahyresbostäder och hyror för hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) kan utjämnas, om husen och bostäderna tillhör en och samma ägare.

Hyror får dock inte utjämnas mellan

- 1) bostäder på vilka bestämmelserna om självkostnadshyra tillämpas och andra hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av denna lag eller lagen om rän-

testöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, om utjämningen höjer hyran för de förstnämnda bostäderna,

2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) och andra hyresbostäder,

3) sådana bostäder där det för byggande, anskaffning eller ombyggnad beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, om inte de objekt där bostäderna finns omfattas av samma högsta understödsprocent enligt 8 § 1 mom. i den lagen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av hyror och om andra förfaringssätt som ska följas vid utjämning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på de villkor centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

7 b §

Konkurrensutsättning

Den som äger ett aravahyreshus ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvaltnings- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med den hyra som tas eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet enligt 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling, ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

För sådana ägare till aravahyreshus som är i lagen om offentlig upphandling avsedda upphandlingsenheter gäller vad som i den lagen föreskrivs om skyldigheten att konkurrensutsätta upphandlingar.

7 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

Den som äger ett aravahyreshus ska utifrån sin bokföring från räkenskapsperioden i samband med att bokslutet upprättas göra upp en efterkalkyl både för hela samfundet och separat för varje utjämningsgrupp. Av efterkalkylen ska följande framgå:

- 1) summan av de hyror som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med hyror,
- 3) summan av de medel som samlats in för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder och hur dessa medel använts,
- 4) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 5) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för tidigare räkenskapsperioder.

Det totala över- eller underskottet enligt 1 mom. 4 och 5 punkten med avdrag för de medel som samlats in för avsättning ska beaktas när hyror för de följande åren bestäms.

7 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. Centralen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Till centralens uppgifter hör också allmän handledning av låntagare i frågor som gäller självkostnadshyra.

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarerna avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen under högst fyra år räknat från centralens beslut.

Närmare bestämmelser om tillsyn över självkostnadshyror får utfärdas genom förordning av statsrådet.

17 §

Rivning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som centralen ställer ge tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar,

1) om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig,

2) om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning länge har stått tomma och beräknas förbli tomma och om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning, eller

3) av något annat synnerligen vägande skäl.

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om det hus eller den bostad som ska rivas, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

Om en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar rivs utan tillstånd, kan ägaren genom Statskontorets beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när den fastställs.

19 §

Uppsägning

Statskontoret kan för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett lån som en statlig myndighet har beviljat och kommunen ett lån som kommunen har beviljat, om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts inte iakttar denna lag eller de bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den och om försummelsen inte är obetydlig. Om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts har använt bostaden i strid med bestämmelserna i 4 § eller förfarit i strid med bestämmelserna i 7 eller 7 a §, 7 b § 1 mom. eller 7 c § och om försummelsen inte är obetydlig, kan dock Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet säga upp lånet helt eller delvis för omedelbar återbetalning.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan av vägande skäl för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett statligt lån till en kommun, om kommunen har handlat i strid med denna lag eller de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

21 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunsty-

relsen eller en kommunal nämnd. Omprövning begärs hos den myndighet som fattat beslutet. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning ärenden som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 6 eller 17 § och som gäller ersättning för användning i strid med bestämmelserna samt i ärenden som avses i 7 d § 2 mom. och 19 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

På bestämmande av hyran för bostäder tillämpas 7 § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse det hade vid ikraftträdandet denna lag. På utjämning av hyran för bostäder tillämpas i stället för 7 a § under motsvarande tid 7 § 2 mom. i den lydelse det hade vid lagens ikraftträdande. Den första efterkalkylen enligt 7 c § ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. På sökande av ändring i ett förvaltningsbeslut som meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 30 december 2015

Republikens President

Sauli Niinistö

Kommunikationsminister Anne Berner