

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 13 december 2016

1060/2016

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5, 9, 18, 24–27, 27 a, 37 och 41 §,

av dem 5 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 736/2004 och 717/2006, 9 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1106/2002, 1282/2004 och 717/2006, 18 § sådan den lyder i lag 1131/2006, 24 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 233/2002, 736/2004 och 717/2006, 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1212/2005, 27 a § sådan den lyder i lagarna 736/2004, 1212/2005 och 717/2006 samt 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1713/2015, som följer:

5 §

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

- 1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,
- 2) ett samfund som uppfyller kraven enligt 24 § och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet med stöd av detta har utsett, eller
- 3) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några samfund som avses i 1 eller 2 punkten har direkt bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997).

Ett lån kan godkännas som räntestödslån också när låntagaren är ett aktiebolag som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner som låntagare i fråga om det räntestödslånet och

- 1) vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut ett hyresbostadsobjekt som avses i denna lag,
- 2) som av grundad anledning kan antas bedriva långsiktig hyresbostadsverksamhet, och
- 3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar för att återbetala räntestödslånet.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

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

- 1) nybyggnad av ett hyreshus (*räntestödslån för hyreshus*),
- 2) anskaffning av ett hyreshus (*räntestödslån för anskaffning av hyreshus*),
- 3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för hyresbostad*),

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

5) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*), såvida låntagaren inte är ett sådant bolag som avses i 5 § 2 mom.

Förutsättningar för att ett lån för anskaffning av hyreshus och ett lån för anskaffning av hyresbostad ska godkännas som räntestödslån är att

1) anskaffningen av hyreshuset eller hyresbostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, och

2) byggande av bostäder på området i fråga inte är motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt, såvida låntagaren inte är en kommun eller ett bolag i en kommuns faktiska ägo.

Vid anskaffning av ett hyreshus av vars bostäder minst 30 procent enligt en plan som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet anvisas som hyresbostäder för personer som hör till grupper med särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån. Härvid kan som räntestödslån godkännas enbart sådana lån som tagits av kommuner eller samkommuner eller lån som beviljats ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket en kommun eller samkommun har direkt bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen. Ett lån som tas av någon annan än en låntagare enligt 5 § kan också godkännas som räntestödslån, om verksamheten syftar till att förbättra levnadsförhållandena för personer som hör till grupper med särskilda behov genom att erbjuda dem bostad.

Vid anskaffning av en hyresbostad till bostad för någon som hör till en grupp med särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån.

18 §

Befrielse från begränsningar

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

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

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för

grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

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

24 §

Allmännyttighet

Ett samfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten och ett bolag i vilket samfundet har ett sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen ska uppfylla följande krav och handla i enlighet med dem:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyres- eller 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 meddelar offentligt att bostäderna kan sökas,

3) samfundet betalar inte till sina ägare annat än skälig 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 föreskrivs närmare genom förordning av statsrådet,

4) samfundet ordnar ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och skapar inte en sådan struktur att samfundets ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

5) samfundet tar inte andra risker än de som hör samman med verksamheten enligt 1 punkten, beviljar inte lån till andra samfund än de som avses i 25 § och ställer inte säkerhet för förpliktelser för andra samfund än de som avses i 25 §, utom när det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i sådan anskaffning eller sådant byggande av hyresbostäder som ett samfund som avses i 25 § bedriver,

6) samfundets aktier eller andelar är inte föremål för offentlig handel.

På ett bolag som avses i 5 § 2 mom. tillämpas endast 1 mom. 2 och 3 punkten i denna paragraf.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då kraven enligt 24 § tillämpas inom en koncern, ska ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten behandlas som en helhet tillsammans med följande samfund som hör till samma koncern:

1) andra samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (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 sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder,

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

Det som föreskrivs i 1 mom. gäller inte bolag som avses i 5 § 2 mom.

26 §

Tillsyn över allmännyttigheten

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, ett bolag i vilket samfundet har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund som avses i 25 § uppfyller kraven enligt 24 § och handlar i enlighet med dem. Centralen utövar också tillsyn över den verksamhet ett bolag som avses i 5 § 2 mom. bedriver till den del som bolaget ska uppfylla kraven enligt 24 §.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och en av centralen befullmäktigad person har rätt att av de samfund som avses i 1 mom. och samfundens revisorer få de uppgifter som behövs för tillsynen. Samfundet ska på förhand informera centralen om sådana omständigheter som kan inverka på att kraven enligt 24 § uppfylls.

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 24 §, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet uppmana samfundet att rätta till situationen inom den tidsfrist som centralen bestämmer. Om situationen inte rättas till inom den angivna tidsfristen ska centralen utifrån vad läget kräver ge order om att situationen ska rättas till eller meddela ett förbud mot att fortsätta förfarandet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena en order eller ett förbud enligt 3 mom. med ett förbud för samfundet att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten och att betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar om statligt understöd som gäller bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett samfund inom samma koncern har lämnat in.

27 §

Återkallande av utseende

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan återkalla utseendet av ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, om

1) samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern inte längre uppfyller kraven enligt 24 § eller handlar i strid med dem,

2) samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot allmännyttighetens innehåll enligt 24 § eller mot de krav som ställts, eller om

3) samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas.

27 a §

Avkastning som betalas till kommunen och andra offentliga samfund

Ett samfund enligt 5 § 1 mom. 3 punkten i vilket ett samfund enligt 5 § 1 mom. 1 punkten har ett sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen får inte till ägaren betala mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

1) bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravabegränsningslagen, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

2) bostäder som omfattas av den tid på 20 år för användningsbegränsning som avses i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

3) bostäder som avses i 17 § eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

4) sådana bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehar bostäder enligt 1 mom. eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, behandlas dessa samfund som en helhet vid bestämmande av storleken på den avkastning som får betalas.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet också om äganderätten till en sådan bostad som avses i 11 § och som omfattas av begränsningar enligt 17 §, eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b § eller om hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

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

Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 §, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader efter det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid.

41 §

Ändringssökande

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

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

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

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som gäller inställande enligt 12 § av betalningen av räntestöd samt i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.

Helsingfors den 9 december 2016

Republikens President

Sauli Niinistö

Kommun- och reformminister Anu Vehviläinen