

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås en ändring av bestämmelserna om allmännyttighet i aravalagen samt i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Sådana bostäder som befrias från de begränsningar som gäller användning och överlåtelse skall framgent kunna säljas smidigare än förut också i sådana områden där det finns efterfrågan på hyresbostäder. Förbudet mot beroende av byggnadsfirmor upphävs. Begränsningarna i fråga om gottskrivning av inkomsterna utsträcks till att också omfatta bostadssamfund som ägs av kommuner och andra offentliga samfund. Försäkringsbolag skall inte längre beviljas aravalån eller räntestödslån, utan om de önskar producera nya sociala hyres- eller

bostadsrättsbostäder, skall de också inrätta ett allmännyttigt samfund för ändamålet.

Dessutom föreslås i propositionen att den tid för begränsning av användningen och överlåtelsen som anges i aravabegränsningslagen och lagen om räntestödslån för hyres- och bostadsrättsbostäder skall förkortas från nuvarande 45 år till 35 eller 40 år, beroende på när lånet för byggnaden har beviljats. Lagen innehåller bestämmelser om befrielse från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter att de har blivit antagna och stadfästs.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Ett av de centrala målen för statens bostadspolitik har varit att, på ett sätt som kanaliserar stödet till dem som mest är i behov av bostad, få till stånd bostäder där boendekostnaderna är skäligen. Ett viktigt medel med tanke på måluppfyllelsen har varit att behovet av kapital för detta slags bostadsproduktion sedan år 1949 delvis har tillgodosetts genom statliga långtidslån med låg ränta. Den nuvarande aravalagen (1189/1993) trädde i kraft år 1994.

Under 1970-talet blev det ett problem att de som ägde hyreshusen betalade sina statliga lån och därefter utan begränsningar kunde sälja sina hyreshus, varvid de tack vare det statliga stödet kunde tillskansa sig avsevärda vinster. I rädsla för att det bostadsbestånd för vilket staten beviljat lån inte skulle bevaras och boendetryggheten då äventyras för hyresgästerna i bostäderna stiftades år 1974 en

lag om temporära begränsningar i fråga om hyreshus för vilka statliga lån beviljats. Dessa begränsningar permanentades år 1980.

I medlet av 1990-talet började sådana aravabelånade bostäder för vilka lån beviljats före år 1980 befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse. År 1997 förlängdes giltighetstiden för dessa begränsningar med tio år.

Ett annat sätt som staten har använt sedan 1980-talet för att få till stånd nya bostäder är att bevilja räntestöd för lån som beviljats av kreditinrättningar. Under 1990-talet började staten bevilja långfristiga räntestödslån som kunde jämföras med aravalånen. Den nuvarande lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) trädde i kraft år 2002. Dess bestämmelser om begränsningar motsvarar aravabegränsningslagens bestämmelser om begränsningar i fråga om användning och överlåtelse.

Utöver de begränsningar som gäller indivi-

duella hus har lagen sedan början av 1980-talet definierat vilka som kan beviljas statliga bostadslån. Lånen beviljas kommuner och andra offentliga samfund, särskilt angivna allmännyttiga bostadssamfund samt försäkringsbolag. Till en början fanns inga bestämmelser i lag om under vilka förutsättningar mottagarna kunde anges. Under 1990-talet började karaktären av och målen för verksamheten i de största angivna sammanslutningarna förändras. Deras verksamhetsområde breddades från att ha omfattat byggande och ägande av sociala hyresbostäder också till annan affärsverksamhet.

Det ansågs önskvärt att säkra att statens stöd alltså kom till godo för boende som valts på sociala grunder. Därför skrevs kriterierna för allmännyttiga bostadssamfund år 2000 in i lagen.

2. Nuläge

2.1. Lagstiftning och praxis

Begränsningar i fråga om användning och överlåtelse

Bestämmelser om begränsningar som gäller användning och överlåtelse ingår i den nuvarande aravabegränsningslagen (1190/1993) och i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Begränsningarna gäller användningen av individuella hus eller bostäder för vilka lån beviljats.

Bostäderna skall användas som hyresbostäder för boende som valts på sociala grunder och kan bara i exceptionella fall användas på annat sätt. Hyran för aravahyresbostäder och numera också för nya räntestödshyresbostäder bestäms enligt självkostnadsprincipen. Utöver finansierings-, underhålls- och ombyggnadskostnader är det tillåtet att i hyran föra in en åtta procents årlig ränta på egna medel. Under begränsningstiden får bostäderna enbart överlåtas till överlåtelseägare som definieras i lagen, och överlåtelsepriset har reglerats så att försäljaren inte får någon egentlig vinst på försäljningen. Den tid då begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse är i kraft varierar beroende på typen av lånet och långivningstidpunkten. I

fråga om de lån som i dag beviljas är begränsningstiden 45 år, med undantag av hyresbestämningen enligt självkostnadsprincipen, som gäller under hela lånetiden.

Statens bostadsfond kan på särskild ansökan befria ett hus från begränsningarna, antingen helt eller delvis.

Bestämmelser om allmännyttighet

Aravalagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån beskriver om de verksamhetsprinciper och kriterier enligt vilka allmännyttiga bostadssamfund skall verka. Bestämmelserna trädde i kraft i början av år 2000.

Bestämmelserna om allmännyttighet styr och begränsar verksamheten i sammanslutningar som äger hyresbostäder, de gäller inte individuella byggnader för vilka lån beviljas. Bestämmelserna ställer gränser för den vinst som ett allmännyttigt bostadssamfund kan gottskriva till ägarna. Av det allmännyttiga inslaget kan en avkastning på högst åtta procent gottskrivas på ägarens faktiska investering. I regel skall ett allmännyttigt bostadssamfund, om det finns efterfrågan på hyresbostäder i området, alltså ha sina hyresbostäder i hyresbruk också efter att de befrias från begränsningarna. Valet av boende och hyresbestämningen kan då göras fritt, och också då kan bostäderna fritt försälgas till ett annat allmännyttigt samfund eller till kommunen. De allmännyttiga bostadssamfunden får inte ta risker som inte är förknippade med social bostadsproduktion, inte heller använda sitt bestånd av hyresbostäder som säkerhet för annan affärsverksamhet.

Bestämmelserna om allmännyttighet gäller samfund som äger aravahyresbostäder, hyresbostäder som byggts med långfristiga räntestödslån eller bostadsrättsbostäder. Bolag som hör till samma koncern behandlas som en helhet.

Om samfundet inte följer bestämmelserna om allmännyttighet, kan angivningen av samfundet som allmännyttigt återkallas, räntestödet dras in och aravalånen sägas upp. Samfundet kan också själv ansöka om att angivningen skall återkallas.

Kommuner och försäkringsbolag

Bestämmelserna om allmännyttighet gäller enbart privaträttsliga sammanslutningar som angetts av Statens bostadsfond. De gäller inte kommuner, andra offentliga samfund såsom församlingar, inte heller försäkringsbolag. De gäller inte heller aktiebolag som ägs av de ovan nämnda samfunden. Man tänker sig att kommuner och andra offentliga samfund redan som sådana efterlever principerna om allmännyttighet. I fråga om försäkringsbolag har det aldrig förutsatts att de skulle efterleva principerna om allmännyttighet.

2.2. Bedömning av nuläget

Allmänt

Begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse samt bestämmelserna om allmännyttighet har åtminstone delvis samma mål, och å andra sidan påverkar den helhet som de bildar byggherrarnas och ägarnas verksamhet. Då bestämmelserna om allmännyttighet meddelades företogs inga ändringar i fråga om de begränsningar som gäller användning och överlåtelse. Begränsningarna enligt aravabegränsningslagen gäller individuella byggnader och är mycket detaljerade. Bestämmelserna om allmännyttighet åter gäller ägarsamfunden, inte byggnaderna. Detta har lett till tolkningsproblem.

Begränsningar i fråga om användning och överlåtelse

Begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som sträcker sig utöver lånetiden har kritiserats. I vissa fall har det uppstått problem på grund av att den indexjustering som ingår i överlåtelsepriset enligt aravabegränsningslagen inte får beaktas då självkostnadshyran för en byggnad eller bostad bestäms, även om justeringen är en faktisk utgiftspost som ingår i anskaffningspriset. Man kan anse att det är ett problem med tanke på grundlagen att det inte finns bestämmelser i lag om de grunder på vilka Statens bostadsfond kan befria en byggnad eller en bostad från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse.

Bestämmelserna om allmännyttighet

De bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse kan nuförtiden säljas helt fritt, dvs. också som ägarbostäder eller för ett helt annat ändamål än boende, och till vem som helst, om det inte finns efterfrågan på hyresbostäder i området, eller om det finns andra vägande skäl till försäljningen. Det finns inga behov att ändra på detta sakförhållande.

På orter där det finns efterfrågan på hyresbostäder skall sådana i regel alltjämt användas som hyresbostäder. Också då kan de fritt och med fri prissättning säljas till andra allmännyttiga sammanslutningar samt till kommuner och andra offentliga samfund.

På denna punkt har bestämmelsen upplevts som problematisk. I praktiken är kommunerna inte intresserade av att upphandla bostäder som befrias från begränsningarna. Då blir antalet potentiella överlåtelseägare i de berörda områdena så litet att det inte finns någon fungerande marknad för bostäderna. Detta försämrar bostädernas värde som säkerhet.

I detta nu får allmännyttiga boendesammanslutningar inte vara beroende av byggnadsföretag. Under de senaste åren har verksamhetsområdet för många traditionella byggnadsföretag breddats, och de kan vara intresserade inte bara av att bygga hyresbostäder utan också av att upphandla sådana. Arava- och räntestödslagstiftningen samt lagstiftningen om offentlig upphandling färdskriver om konkurrensutsättningen. Det finns inte längre några skäl att begränsa möjligheterna att grunda bostadssamfund som uppfyller kriterierna för allmännyttighet och fungerar enligt dem.

Då staten stöder boendet är målet att tillhandahålla trygga bostäder till skäligt pris för dem som mest är i behov av sådana. För att måluppfyllelsen inte skall äventyras är det viktigt att bibehålla de övriga kriterierna för allmännyttighet. Exempelvis kan det inte vara möjligt att använda sociala hyresbostäder som säkerhet för annan affärsverksamhet, inte heller att ta sådana andra risker som kan ställa de boendes boendetrygghet på spel. Det är skäl att alltjämt bibehålla den begränsning som gäller gottskrivning av avkastningen, så att kanaliseringen av det stat-

liga stödet till boende som valts på sociala grunder inte äventyras. Den nu tillåtna avkastningsgränsen motsvarar väl avkastningsnivån för andra investeringar där risken är likartad.

Kommuner och andra offentliga samfund

Den föregående regeringen har förelagt riksdagen en proposition med förslag om att lagstiftningen om allmännyttighet skall utsträckas också till bolag som ägs av kommuner och andra offentliga samfund. Detta förslag förföll på grund av att riksdagen inte hann behandla det.

Kommunernas verksamhet kan i regel anses svara mot de mål som ställs upp för allmännyttig bostadsproduktion. För att säkra de boendes ställning och säkerställa att det statliga stödet kanaliseras till boende som valts på sociala grunder är det i alla fall motiverat att begränsa möjligheterna att gottskriva vinsten, på samma sätt som skett i fråga om allmännyttiga bostadsproducenter.

Försäkringsbolag

De samfund som bedriver försäkringsverksamhet har kunnat få arava- och räntestödslån utan att de har angetts som allmännyttiga bostadssamfund. De har tidigare varit viktiga producenter av och ägare till hyresbostäder. Under de senaste åren har deras intresse för att producera nya hyresbostäder mattats av, och de har också sålt hyresbostäder i sin ägo. Det är inte längre motiverat att de får bibehålla sin särställning som mottagare av arava- och räntestödslån. Däremot kan varken det bostadsbestånd som försäkringsbolagen äger eller bolagen själva underställas sådana nya begränsningar som de inte har kunnat förutse då de byggt hyresbostäder.

3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Enligt statsminister Matti Vanhanens regeringsprogram skall förutsättningarna till långsiktig och solid verksamhet tryggas för samfund som arbetar enligt principerna för allmännyttighet. Regeringens bostadspolitiska program konkretiserar linjedragningarna i re-

geringsprogrammet. Enligt det bostadspolitiska programmet skall bestämmelserna om allmännyttighet säkerställa att samhällets stöd alltjämt kanaliseras till de boende. Bestämmelserna skall breddas så att de stöder igångkörningen av ny produktion och bidrar till att det befintliga bostadsbeståndet alltjämt används för boende och kvaliteten på bostäderna höjs. Bestämmelserna om gottskrivning av vinsten ändras inte. Avsikten med denna proposition är att vidta de åtgärder enligt regeringsprogrammet som gäller allmännyttighet.

Det föreslås att begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse av hyresbostäder som byggts med arava- och räntestödslån skall bli kortvarigare så att de bättre motsvarar lånetiden. Begränsningstiden i anslutning till aravalån med fasta avkortningar som beviljats efter år 1979 föreslås bli 35 år i stället för 45 år, och begränsningstiden för hus och bostäder som år 1990 och därefter finansierats med så kallade annuitetslån eller med räntestödslån för hyresboende föreslås bli förkortad med fem år till 40 år.

De grunder på vilka Statens bostadsfond på ansökan kan befria ett hus från begränsningar i fråga om användning och överlåtelse föreslås bli inskrivna i lag. I områden där det inte råder efterfrågan på hyresbostäder skall befrielse från begränsningarna i regel kunna beviljas. Däremot förutsätts särskilda grunder för befrielse från begränsningarna i sådana områden där efterfrågan är stor. I samtliga fall skall de som bor i huset beaktas.

Överlåtelsen av sådana bostäder för vilka begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse slopas skall göras smidigare så att de alltid kan överlåtas till de hyresgäster som bor i bostäderna samt till sådana överlåtelsetagare vars verksamhetsområde omfattar ägande av hyresbostäder. Om det inte finns efterfrågan på bostäderna, skall de alltjämt kunna säljas fritt.

Det skall inte längre förutsättas att allmännyttiga bostadssamfund är oavhängiga av byggnadsföretag.

För att säkra de boendes ställning skall begränsningarna i fråga om gottskrivning av vinsten alltjämt gälla också bostäder ägda av kommuner och andra offentliga samfunds bostadssamfund.

4. Propositionens verkningar

Propositionen har inga statsfinansiella verkningar.

Då försäljningen av bostäder som befrias från begränsningarna vad användning och överlåtelse beträffar blir smidigare, förbättrar detta deras värde som säkerheter och gör det därigenom bland annat lättare att skaffa finansiering för ombyggnad.

Propositionen inverkar inte på de boendes ställning.

5. Beredningen av propositionen

Ärendet har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet på basis av en promemoria av arbetsgruppen för allmännyttighet i den

sociala bostadsproduktionen, som förelåg den 10 december 2003. Arbetsgruppen omfattade representanter för miljöministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret, Finlands Kommunförbund samt bolagen VVO-Yhtymä Oyj, Sato-Yhtymä Oyj, YH-Suomi, ASRA r.y., Finlands Settlementförbund, Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå och Tampereen Vuokratalosäitiö.

De som deltog i beredningen av promemorian har fått möjlighet att yttra sig om propositionen, och dessutom har utlåtanden inhämtats av justitieministeriet, Hyresgästernas Centralförbund rf. förbundet, Finska Försäkringsbolagens Centralförbund samt vissa instanser som producerar bostäder för studerande. Innehållet i yttrandena har beaktats i beredningen.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslagen

1.1. Aravalagen

15 §. *Hyresbostadsaravalåntagare.* Det föreslås att möjligheten att bevilja hyresaravalån till ett samfund som driver försäkringsverksamhet och som inte angetts som ett allmännyttigt bostadssamfund skall slopas. Försäkringsbolagen skall alltså då de så önskar kunna producera och äga nya aravahyresbostäder, men de skall för ändamålet inrätta separata dotterbolag som Statens bostadsfond kan ange. Ändringen inverkar inte alls på försäkringsbolagens ställning som ägare till sina nuvarande hyresbostäder.

15 a §. *Allmännyttighet.* Paragrafens 4 punkt föreslås bli ändrad så att det framgent är möjligt att fritt sälja hyresbostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse också till dem som bor i dem samt till sammanslutningar vilkas verksamhetsområde omfattar ägande av hyresbostäder, också i sådana fall där dessa bo-

städer på orten är efterfrågade som hyresbostäder. Försäljning skall inte längre enbart kunna ske till ett annat allmännyttigt samfund eller till kommunen. Om det inte råder efterfrågan på bostäderna, skall det alltså vara möjligt att fritt sälja dem.

Paragrafens nuvarande 7 punkt, som erbjuder allmännyttiga bostadssamfund att vara beroende av byggnadsföretag, upphävs.

Ordalydelsen i 2 mom. föreslås bli preciserad så att det inte råder oklarhet om tolkningen. Någon substantiell ändring föreslås inte i detta mom.

15 e §. *Avkastning som skall gottskrivas kommunen eller ett annat offentligt samfund.* Till lagen föreslås en ny 15 e § som föreskriver om den avkastning som skall gottskrivas till kommunen och till andra offentliga samfund. Ett samfund som äger arava- eller räntestödshyresbostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse, eller bostadsrättsbostäder för vilka statligt stöd beviljats, är ett bostadssamfund som ägs av en kommun eller ett annat offentligt samfund. Ett sådant samfund kan gott-

skriva ägaren en lika stor avkastning som ett allmännyttigt bostadssamfund kan göra. Den största tillåtna avkastning om vilken förordningen föreskriver är i detta nu åtta procent på de medel som ägaren har investerat i samfundet.

Om kommunen eller något annat offentligt samfund äger flera bostadssamfund, behandlas de som en helhet då den största tillåtna avkastningen bestäms. Samma förfarande tillämpas också på allmännyttiga bostadssamfund som hör till samma koncern.

40 §. *Delgivning av beslut.* Paragrafen om delgivning av beslut föreslås bli upphävd, eftersom förvaltningslagen (434/2003), som trädde i kraft av början av år 2004, föreskriver om att beslut i regel skall delges per post, vilket gör att det inte längre behövs bestämmelser i aravalagen som gör det möjligt att delge beslut per post.

1.2. Aravabegränsningslagen

3 §. *Begränsningstid.* Paragrafen föreslås ändras så att den tid under vilken begränsningen i fråga om överlåtelse och användning gäller för hus och bostäder för vilka lån beviljats efter den föreslagna lagen träder i kraft skall vara 40 år.

Den tid då begränsningen börjar binds vid den tidpunkt då aravalånet beviljas. För närvarande räknas denna tid från den tidpunkt då den första anteckningen om begränsning gjordes, vilket har föranlett problem på grund av att bostadsmyndigheten inte alltid känner till vilken denna tidpunkt är.

Dessutom föreslås vissa tekniska ändringar.

7 §. *Hyra.* Punkt 1 i 1 mom. föreslås bli preciserad så att man i de utgifter som orsakas av förvärvet av fastighet och bostäder och som skall täckas med självkostnadshyran för inkludera den i överlåtelsepriset inräknade indexjusteringen i sådana fall då den faktiskt betalats som en del av överlåtelsepriset. En ytterligare förutsättning är att objektet har förvärvats från någon annan än ett samfund inom samma koncern. Detta förhindrar att hyrorna höjs artificiellt genom koncerninterna arrangemang.

16 §. *Befrielse från begränsningar.* I 1 mom. föreskrivs om de grunder på vilka Sta-

tens bostadsfond kan befria hyreshus från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt denna lag.

Befrielse kan beviljas om detta främjar bostadsmarknaden i området, eller förhindrar att bostäder står tomma och så orsakar ekonomisk förlust. Situationen kan vara sådan särskilt i avfolkningstrakter. Också i områden med tillväxtcentra kunde befrielse från begränsningarna göras, om detta är motiverat för att diversifiera boendestrukturen i ett område med ensidig boendestruktur.

Befrielse kunde också vara motiverat i en situation där ombyggnadskostnaderna för en bostad eller ett hus i dåligt skick blir så höga att boendekostnaderna på grund av ombyggnaden skulle bli så höga att det med beaktande av bostadsmarknadssituationen i området inte längre finns efterfrågan.

Vid prövning av befrielsen skall det alltid beaktas hur ägaren sörjer för situationen för dem som bor i bostaden eller huset. Befrielse får inte beviljas, om detta leder till allvarligt äventyrande av de boendes boendetrygghet.

Statens bostadsfond skall alltjämt ha befogenhet att från fall till fall med beaktande av den sökandes övergripande situation pröva om förutsättningar för befrielse föreligger. Den sökande som är missnöjd med fondens beslut kan söka ändring i det enligt lagens 21 §.

Från 3 § 1 mom. föreslås det avsnitt som gäller befrielse från begränsningarna bli flyttat till paragrafens 2 mom., vilket gör att samtliga bestämmelser om befrielse ingår i samma paragraf.

I 3 och 4 mom. föreskrivs om förkortning av tiden för begränsning i fråga om hyresaravalån som beviljats före den föreslagna lagen träder i kraft. Begränsningstiden i anslutning till lån med fasta amorteringar som beviljats den 1 januari 1980 eller därefter föreslås vara 35 år, och i anslutning till annuitetslån som beviljats den 1 januari 1990 eller därefter 40 år. De lån för vilka villkoren ändrats har beviljats med fasta amorteringar, vilket innebär att begränsningstiden för dem skulle förkortas till 35 år.

Den tid som begränsningen gäller förkortas inte direkt med stöd av lagen, utan Statens bostadsfond skall på ansökan befria husen från begränsningarna. I dessa situationer har

bostadsfonden alltså ingen prövningsrätt, vilken den har i de situationer som avses i 1 mom. Ett sådant arrangemang är av nöden för att alla redan införda registeranteckningar inte skall behöva ändras i tjänsten. Förkortningen av den tid begränsningen gäller har inte betydelse i tillnärmelsevis alla fall, eftersom ägaren inte nödvändigtvis avser att sälja bostäderna eller ändra deras bruksändamål.

22 §. *Delgivning av beslut.* Paragrafen om delgivning av beslut föreslås bli upphävd, eftersom förvaltningslagen (434/2003), som trädde i kraft av början av år 2004, föreskriver om att beslut i regel skall delges per post, vilket gör att det inte längre behövs bestämmelser i aravabegränsningslagen som gör det möjligt att delge beslut per post.

1.3. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån innehåller likartade bestämmelser om allmännyttighet och om begränsning i fråga om användning och överlåtelse av bostäderna som aravalagen och aravabegränsningslagen. Där föreslås motsvarande ändringar som i de två sistnämnda lagarna.

2. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa. Det föreslås att begränsningen i fråga om gottskrivning av avkastningen skall tillämpas från den räkenskapsperiod som börjar efter att de föreslagna lagarna har trätt i kraft.

3. Stiftelseordning

Bestämmelser om tiden för begränsningar i fråga om användning och överlåtelse, om förlängning av den i vissa fall samt om kriterierna för allmännyttighet har utfärdats i normal lagstiftningsordning (GrLU 17/1997 rd och GrLU 48/1998 rd). I denna proposition föreslås att de tider under vilka begränsningen i fråga om användning och överlåtelse gäller skall förkortas och kriterierna för allmännyttighet lindras. Förslaget påverkar inte de boendes ställning, inte heller i övrigt på befintliga avtalsförhållanden, och den kränker inte skyddet av ägorätten enligt 15 § i grundlagen.

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

1.

Lag**om ändring av aravalagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 § 2 punkten, 15 a § 1 mom. 7 punkten och 40 § av dessa lagrum 15 § 2 punkten och 15 a § 1 mom. 7 punkten sådana de lyder i lag 571/1999,

ändras 15 a § 1 mom. 4 punkten och 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag 571/1999, samt *fogas* till lagen en ny 15 e § som följer:

15 a §

Allmännyttighet

fund inom samma koncern eller underhållet av bostäderna.

15 e §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (1190/1993), eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem, enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

Den i 1 mom. 3 punkten avsedda begränsningen gäller inte avkastningen av de medel som ägaren har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och de räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Denna avkastning skall dock användas så att finansieringen av egna medel för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder som ägs av samfundet eller av ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern kan säkerställas. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundets eller får ett i 15 b § avsett sam-

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

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

2) bostäder som är underställda den 20 års begränsning i fråga om användningen som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) bostäder som avses i 17 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån, eller aktier som berättigar till besittning av dem, eller

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

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

Denna lag träder i kraft den 2004.

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

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

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

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

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

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslånet, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare tio år de övriga begränsningar som nämns i denna lag, med undantag av dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9 — 12 §. Under den nämnda tioårstiden tillämpas 8 § 1 mom. 2 och 3 punkten så att det är Statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är överlåtelseägare. Under samma tid får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för

speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som nämns i 13 § har återbetalats till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

Begränsningarna är, oberoende av lånetiden, i kraft i 45 år räknat från den tidpunkt då lånet beviljades, om lånet har beviljats

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

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

3) enligt aravalagen.

Om lånet har beviljats enligt aravalagen den xx .. 20 eller därefter, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år efter lånet beviljades.

De begränsningar enligt 7 § som gäller fastställandet av hyran upphör när bostads- eller aravalånet har återbetalts enligt de normala amorteringsvillkoren. Lånetiden för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren skall betalas i form av annuiteter anses dock vara 30 år, om lånet har återbetalts i förtid.

7 §

Hyran

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av andra intäkter behövs för utgifterna för finansieringen av aravahyresbostäderna och lokalerna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder, inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelsepriset enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller i maximipriset enligt 11 §, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalats till andra sammanslutningar än dem som hör till koncernen,

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

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,

5) ränta på eget kapital som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten samt

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

16 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäderna står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. kränker ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller förlängningen i övrigt blir uppenbart oskälig, skall Statens bostadsfond bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet som inte har beviljats som ett annuitetslån har beviljats

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

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

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

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

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

3) enligt aravalagen före den xx yy 20 .

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

är ett villkor för befrielse från begränsningarna inte att en sådan fordran betalas.

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5 § 2 punkten och 24 § 1 mom. 7 punkten,
ändras 13 § 1 mom., 17 § 1 mom., 18 § och 24 § 1 mom. 4 punkten, av dessa lagrum 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 84/2003, samt
fogas till lagens 4 kap. en 27 a § som följer:

13 §

Hyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder, inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelseersättningen enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalats till andra sammanslutningar än dem som hör till koncernen,

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

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick

som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,

5) ränta på eget kapital som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt

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

17 §

Begränsningstid

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

upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. Om lånet har godkänts den xx yy 20 eller senare, upphör begränsningarna dock då 40 år har förflutit sedan lånet godkänts som räntestödslån (*begränsningstid för användning och överlåtelse*).

18 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan på ansökan och på de 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 bostäderna står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.

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

Den andel som en enligt 1 eller 2 mom. från begränsningar befriad bostad eller ett motsvarande hus har av det lån som godkänts som räntestödslån skall återbetalas, eller också skall den som beviljat lånet befria staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel.

24 §

Allmännyttighet

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt 11 § eller aktier eller andelar som medför rätt att besitta sådana bostäder, enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostä-

der av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

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

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

2) bostäder som är underställda den 20 års begränsning i fråga om användningen som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

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

före denna lags ikraftträdande, tillämpas inte 24 §, och samfundet anses inte höra till de samfund som avses i 25 §. Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 30 april 2004

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Hannes Manninen*

1.

Lag**om ändring av aravalagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 § 2 punkten, 15 a § 1 mom. 7 punkten och 40 § av dessa lagrum 15 § 2 punkten och 15 a § 1 mom. 7 punkten sådana de lyder i lag 571/1999,

ändras 15 a § 1 mom. 4 punkten och 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag 571/1999, samt *fogas* till lagen en ny 15 e § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §

Hyresbostadsaravalåntagare

2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

(2 punkten upphävs)

15 a §

Allmännyttighet

4) samfundet skall 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 den direkta 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätt, och till någon annan överlåtelsestagare 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,

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

4) 4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt *aravabegränsningslagen (1190/1993)*, eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem, *enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,*

(7 punkten upphävs)

Vid beräkning av den i 1 mom. 3 punkten avsedda avkastning som skall gottskrivas inräknas de medel som ägaren före den 1 januari 1980 har investerat i lånefinansierade aravahyresbostäder inte i beräkningsgrunden. Den avkastning som gottskrivas 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 § inom samma koncern kan säkerställas. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundets eller för ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern eller underhållet av bostäderna.

Den i 1 mom. 3 punkten avsedda begränsningen gäller inte avkastningen av de medel som ägaren har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och de räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Denna avkastning skall dock användas så att finansieringen av egna medel för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder som ägs av samfundet eller av ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern kan säkerställas. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundets eller för ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern eller underhållet av bostäderna.

15 e §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

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

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

2) bostäder som är underställda den 20 års begränsning i fråga om användningen som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

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

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

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehar i 1 mom. 1—4 punkten avsedda bostäder eller aktier som berättigar

40 §

Delgivning av beslut

Bostadsfondens, statskontorets och kommunens beslut får delges per post. Delfäendet anses därvid, om inte något annat visas, ha skett den sjunde dagen från det beslutet postades under den uppgivna postadressen. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/66) iakttas.

40 §

Delgivning av beslut

(upphävs)

Denna lag träder i kraft den 2004.

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

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

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

2.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

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

Gällande lydelse

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslånet, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare tio år de övriga begränsningar som nämns i denna lag, med undantag av dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9 — 12 §. Under den nämnda tioårstiden tillämpas 8 § 1 mom. 2 och 3 punkten så att det är Statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är överlåtelseägare. Under samma tid får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som nämns i 13 § har återbetalats till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

Om förlängningen av begränsningarna med nämnda tio år eller deras fortsatta giltighet under nämnda tid kränker ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller i övrigt blir uppenbart oskäligt, skall statens bostadsfond bevilja befrielse från begränsningarna.

I övrigt tillämpas på befrielse vad som bestäms i 16 §.

Föreslagen lydelse

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslånet, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare tio år de övriga begränsningar som nämns i denna lag, med undantag av dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9 — 12 §. Under den nämnda tioårstiden tillämpas 8 § 1 mom. 2 och 3 punkten så att det är Statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är överlåtelseägare. Under samma tid får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som nämns i 13 § har återbetalats till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

Begränsningarna är, oberoende av lånetiden, i kraft i 45 år räknat från den tidpunkt då den första anteckningen om begränsning gjordes enligt den lag med stöd av vilken 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.

De begränsningar enligt 7 § som gäller fastställandet av hyran upphör när bostads- eller aravalånet har återbetalts enligt de normala amorteringsvillkoren. Lånetiden för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren skall betalas i form av annuiteter anses dock vara 30 år, om lånet har återbetalts i förtid.

7 §

Hyran

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av andra intäkter behövs för utgifterna för finansieringen av aravahyresbostäderna och lokalerna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder,

Begränsningarna är, oberoende av lånetiden, i kraft i 45 år räknat från den tidpunkt *då lånet beviljades, om lånet har beviljats*

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

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

3) enligt aravalagen.

Om lånet har beviljats enligt aravalagen den xx .. 20 .. eller därefter, gäller begränsningarna dock, avvikande från 2 mom., i 40 år efter lånet beviljades.

De begränsningar enligt 7 § som gäller fastställandet av hyran upphör när bostads- eller aravalånet har återbetalts enligt de normala amorteringsvillkoren. Lånetiden för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren skall betalas i form av annuiteter anses dock vara 30 år, om lånet har återbetalts i förtid.

7 §

Hyran

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av andra intäkter behövs för utgifterna för finansieringen av aravahyresbostäderna och lokalerna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder, *inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelsepriset enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller i maximipriset enligt 11 §, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalas till andra sammanlutningar än dem som hör till koncernen,*

2) underhåll och skötsel av fastigheter och

Gällande lydelse

- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,
 3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,
 4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,
 5) ränta på eget kapital som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten samt
 6) förpliktelser som enligt lagen ankommer på ägaren.

16 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan *av särskilda skäl* på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, förutsatt att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om den bostad eller det hus som befrielsen gäller.

Föreslagen lydelse

- byggnader samt bostäder,
 3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,
 4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,
 5) ränta på eget kapital som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten samt
 6) förpliktelser som enligt lagen ankommer på ägaren, *som inte beror på att ägaren har verkat i strid med denna eller någon annan lag.*

16 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, *om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäderna står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.*

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. kränker ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller förlängningen i övrigt blir uppenbart oskäligt, skall Statens bostadsfond bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet som inte har beviljats som ett annuitetslån har beviljats

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

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

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, skall Statens bostadsfond på ansökan

Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna inte att en sådan fordran betalas.

22 §

Delgivning av beslut

Ett beslut enligt denna lag får delges per post. Delfäendet anses därvid, om inte något annat visas, ha skett den sjunde dagen från det beslutet postades under den uppgivna adressen. Ett beslut som gäller val eller godkännande av en hyresgäst kan dock delges genom att kommunstyrelsens eller nämndens protokoll läggs fram till påseende så som stadgas i kommunallagen (953/76), varvid delfäendet anses ha skett den dag då beslutet har lagts fram till påseende. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/66) iakttas.

bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

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

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

3) enligt aravalagen före den xx yy 20 .

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna inte att en sådan fordran betalas.

22 §

Delgivning av beslut

(upphävs)

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.*

3.

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

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5 § 2 punkten och 24 § 1 mom. 7 punkten,
ändras 13 § 1 mom., 17 § 1 mom., 18 § och 24 § 1 mom. 4 punkten, av dessa lagrum 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 84/2003, samt
fogas till lagens 4 kap. en 27 a § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 §

Räntestödslåntagare

2) ett samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

(2 punkten upphävs)

13 §

13 §

*Hyra**Hyra*

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder,

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

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder, *inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelseersättningen enligt 15 § 2 mom.2 punkten, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalas till andra sammanslutningar än dem som hör till koncernen,*

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

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

Gällande lydelse

- 4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,
 5) ränta på eget kapital som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt
 6) förpliktelser som enligt lagen ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren har verkat i strid med denna eller någon annan lag.

17 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag eller som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån (*begränsningstid för användning och överlåtelse*)

18 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan *av särskilda skäl* på ansökan och på de villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag.

Föreslagen lydelse

- 4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,
 5) ränta på eget kapital som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt
 6) förpliktelser som enligt lagen ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren har verkat i strid med denna eller någon annan lag.

17 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag eller som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. *Om lånet har godkänts den xx yy 20 eller senare, upphör begränsningarna dock då 40 år har förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån (begränsningstid för användning och överlåtelse).*

18 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan på ansökan och på de 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 bostäderna står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning.*

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

Den andel som en enligt 1 eller 2 mom. från begränsningar befriad bostad eller ett motsvarande hus har av det lån som god-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

känts som räntestödslån skall återbetalas, eller också skall den som beviljat lånet befria staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel.

24 §

Allmännyttighet

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befriats 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 välgående skäl att sälja vissa av dem,

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

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

(7 punkten upphävs)

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

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

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