

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 29 mars 2023

512/2023

## 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) 1 § 1 mom., 3 § 2 mom., 4, 8 och 11 d §, 13 § 1 mom. 3 punkten, 13 d och 26, 27 och 28–31 §, 32 § 1 och 2 mom., 39 och 41 §, av dem 8 § och 13 § 1 mom. 3 punkten sådana de lyder i lag 470/2018, 11 d § sådan den lyder i lag 717/2006, 13 d, 29 och 30 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 26 och 27 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 39 § sådan den lyder i lag 394/2021 och 41 § sådan den lyder i lag 1447/2019, samt

*fogas* till 24 §, sådan den lyder i lag 1060/2016, ett nytt 3 mom., till lagen en ny 33 §, i stället för den 33 § som upphävts genom lag 470/2018, och en ny 34 §, i stället för den 34 § som upphävts genom lag 236/2004, samt en ny 41 a § som följer:

1 §

#### *Tillämpningsområde*

Av statens medel kan räntestöd så som föreskrivs i denna lag betalas för lån (*räntestödslån*) som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) beviljat för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och av sådana bostadsrättshus som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021).

3 §

#### *Fullmakt att godkänna räntestödslån*

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån.

4 §

#### *Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån*

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. De bostäder för vilka stöd beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska vara skäliga. Bostäderna ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende.

Nybyggnad och ombyggnad ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från det-

ta. Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån endast om det har gjorts en bedömning av låneobjektets skick och utarbetats en underhållsplan på sikt.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om grunderna för godkännande som räntestödslån.

## 8 §

*Godkännande av räntestödslån samt andra myndighetsuppgifter*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Innan beslutet fattas ska centralen höra den kommun där objektet är beläget. Om det är fråga om beviljande av räntestödslån för ett projekt för vilket det beviljas understöd med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, och det är fråga om sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet, ska centralen höra även det välfärdsområde där objektet är beläget.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har rätt att styra och övervaka att denna lag följs.

## 11 d §

*Tillsynen över valet av hyresgäster*

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster till de räntestöds-hyresbostäder som finns i kommunen följs. Till den del det är fråga om bostäder där boendeservicen ska organiseras av välfärdsområdet, ska välfärdsområdet utöva tillsyn över valet av hyresgäster.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet svarar för den allmänna styrningen av valet av hyresgäster.

## 13 §

*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 hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

- 3) en skäligen avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,  
 -----

## 13 d §

*Tillsyn över självkostnadshyror samt sanktioner*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. Till cen-

tralens uppgifter hör allmän handledning av låntagare i frågor som gäller självkostnadshyra.

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan centralen förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

## 24 §

### *Allmännyttighet*

Samfund ska i förväg informera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om sådant som kan påverka uppfyllandet av de krav som anges i denna paragraf.

## 26 §

### *Tillsyn över allmännyttigheten samt sanktioner*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att ett samfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten, ett bolag i vilket ett samfund har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund enligt 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 §.

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 24 §, ska centralen 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.

Centralen kan förena en order eller ett förbud enligt 2 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 som gäller statligt understödd bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett annat samfund inom samma koncern har lämnat in.

## 27 §

### *Återkallande av utseende*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan återkalla utseendet av ett samfund enligt 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,

3) samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas, eller om

4) samfundet upprepade gånger eller allvarligt har försummat skyldigheten att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet den information som centralen har begärt med stöd av denna lag eller lagen om bostadsrättsbostäder.

512/2023

28 §

*Statens ansvar*

Staten svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

29 §

*Närmare bestämmelser om statens ansvar*

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som har förfallit till betalning under de 45 år som förlöpt från det att räntestödslånet eller dess första post lyftes men som inte har betalats samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgensättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Om låntagaren inom den tid för begränsningar som anges i 17 § i stället för räntestödslånet tar ett nytt lån som Statskontoret godkänner som räntestödslån, gäller statens ansvar från det att det ursprungliga lånet eller dess första post lyftes.

30 §

*Säkerhet för räntestödslån*

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

Om ett projekt som ska beviljas räntestöd inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

Säkerheten för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner den nya säkerheten.

31 §

*Lånebeviljarens skyldigheter*

För att statens ansvar ska gälla krävs det att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och säkerheterna för lånet i överensstämmelse med denna lag samt med iakttagande av god banksed.

Under den tid som statens ansvar gäller är lånebeviljaren också skyldig att i enlighet med Statskontorets föreskrifter underrätta detta om försenade lånebetalningar.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta Statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet realiserar vid exekutiv auktion eller ett konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen samt räntestödet överensstämmer med denna lag.

## 32 §

*Betalning av gottgörelse*

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 28 § när förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid ett sådant saneringsförfarande som avses i lagen om företagsreaniering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren efter det att gottgörelsen har betalats kan driva in sådana amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalat, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret.

## 33 §

*Rätt att få information och rätt att inspektera*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som har begärts av den som är behörig att utföra granskningen och som behövs för tillsynen. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

## 34 §

*Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter*

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att av myndigheter och andra som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få sådan information om låntagare och andra samfund enligt 25 eller 27 a § som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna lag. Informationen får hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra sådana granskningar som avses i 33 § 1 mom. En utomstående sakkunnig får på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

## 39 §

*Vite*

Om samfund eller långgivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsetta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansie-

rings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

## 41 §

*Ändringssökande*

I ett beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen eller välfärdsområdet får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

I fråga om beslut som gäller valet eller godkännandet av hyresgäster får omprövning inte begäras och ändring inte sökas genom besvär i förvaltningsdomstol. Klagomål över fel och försummelse i anknäpning till valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder får anföras hos den myndighet som enligt 11 d § svarar för tillsynen.

## 41 a §

*Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande*

På personer som väljer ut hyresgäster till räntestödshyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar. Bestämmelserna tillämpas också på anställda som hos en underleverantör till ägaren till en räntestödshyresbostad sköter uppgifter som gäller val av hyresgäster. Bestämmelserna om tjänsteansvar och skadeståndsansvar tillämpas också på medlemmarna i en sammanslutnings organ eller ledning när de sköter uppgifter som gäller val av hyresgäster.

Ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den 1 september 2023.

Helsingfors den 23 mars 2023

**Republikens President**

**Sauli Niinistö**

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo