

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 18 juni 2018

470/2018

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 12, 14 a och 33 §, av dem 12 § sådan den lyder i lag 1020/2005 och 14 a § sådan den lyder i lag 21/2007,

ändras 7–10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 och 41 §, av dem 8, 13 och 17 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 9, 18, 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 236/2004, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lagarna 233/2002 och 21/2007 och 39 § sådan den lyder i lag 721/2003, samt

fogas till lagen en ny 10 a § som följer:

7 §

Räntestöd och amorteringsprogram

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Bestämmelser om storleken av och betalningstiden för räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

Räntestödslån amorteras i enlighet med programmet för fast amortering eller med utgångspunkt i de totala kapitalutgifterna, som inkluderar räntan och amorteringen på lånet och vars utveckling är beroende av förändringar i ett index som beskriver utvecklingen av priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Närmare bestämmelser om amorteringsprogrammet och det index som tillämpas på de totala kapitalutgifterna utfärdas genom förordning av statsrådet.

Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till ett samfund som lånebeviljaren bemyndigat.

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån.

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

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

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

1) nybyggnad av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för byggande vid hyresboende*),

2) anskaffning av hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet att användas som hyresbostad i något annat bostadsaktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten (*räntestödslån för anskaffning vid hyresboende*),

3) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet att användas som hyresbostad, när låntagaren inte är ett i 5 § 2 mom. avsett bolag (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för anskaffning vid hyresboende är att anskaffningen av ett hyreshus eller en hyresbostad är förmånligare än att bygga ett motsvarande hus eller en motsvarande bostad.

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

10 §

Storleken på räntestödslån för hyresbostäder

Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäligen kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 a §

Förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan meddela ett förhandsavgörande om den storlek på skäligen kostnader för tomtanskaffning som den godkänner som en del av de godkända byggnadskostnaderna för objekt som avses i 10 § 1 mom.

I ansökan ska specificeras vilken fastighet eller vilket markområde som det begärs förhandsavgörande om och läggas fram annan utredning som behövs för avgörande av ärendet.

Förhandsavgörandet gäller för viss tid, dock högst fram till utgången av det kalenderår som följer efter att avgörandet meddelats. Om den som får ett förhandsavgörande så yrkar, ska avgörandet tillämpas som bindande under dess giltighetstid.

Ett ärende som gäller förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

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

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

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

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av räntestödslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,

3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till

1) kommunen, eller

2) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Aktier som medför rätt att besitta en räntestödshyresbostad eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om förvärvet, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 15 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller dock inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de förutsättningar som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 25 eller 27 a § avsedda koncern och överlåtelser genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en räntestödshyresbostad eller ett räntestödshyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver räntestödslån och av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) räntestödslån, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som överlåts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

Om egendomen säljs på offentlig auktion, får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna dock det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den lagen.

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

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

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller därefter,

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller därefter.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalats i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom., om

1) det inte finns en sådan inlösare av bostaden som avses i den lagen,

2) majoritetsägaren meddelar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet att det inte finns någon inlösare, samt

3) den andel av räntestödslånet som gäller den bostad som befrias från begränsningarna återbetalas eller lånebeviljaren befriar staten från det i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga.

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 det orsakar, 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 i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller 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 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 ett räntestödslån, 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 i 28 § avsedda borgensansvaret för andelen i fråga, 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.

21 §

Räntestödslånets storlek för bostadsrättshus

Räntestödslån för bostadsrättshus uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Som byggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för anskaffning och kommunaltekniskt iståndsättande av tomten. Som ombyggnadskostnader kan även godkännas skäliga kostnader för en bedömning av objektets skick och för utarbetande av en underhållsplan på sikt.

Närmare bestämmelser om storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

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

1) låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag,

2) låntagaren har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder,

3) låntagaren har i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet,

4) äganderätten till en räntestödshyresbostad 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

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

på ansökan av samfundet, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet dessutom förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 eller 2 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för räntestödets 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.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

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 kommunstyrelsen 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 har 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 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut 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 juli 2018.

470/2018

Helsingfors den 13 juni 2018

Republikens President

Sauli Niinistö

Bostads-, energi- och miljöminister Kimmo Tiilikainen