

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 30 december 2024

1002/2024

## 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) 4 § 2 mom., 5, 8 och 10 a §, 11 d § 3 mom., 13 § 4 mom., 13 a § 4 mom., 13 d och 14 §, 15 § 1 mom., 17 § 4 mom. 2 punkten, 18, 18 a, 18 c och 23 a §, 24 § 3 mom., 26, 27, 30 och 33–35 §, 37 § 2 mom. samt 39 och 41 §,

av dem 4 § 2 mom., 8 §, 11 d § 3 mom., 13 d §, 24 § 3 mom. samt 26, 27, 30, 33, 34, 39 och 41 § sådana de lyder i lag 512/2023, 5 § sådan den lyder i lag 1060/2016, 10 a §, 13 § 4 mom., 14 §, 15 § 1 mom., 17 § 4 mom. 2 punkten, 18 § och 37 § 2 mom. sådana de lyder i lag 470/2018, 13 a § 4 mom. sådant det lyder i lag 1713/2015, 18 a och 18 c § sådana de lyder i lag 946/2009 samt 23 a § sådan den lyder i lag 394/2021, som följer:

4 §

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

Nybyggnad och ombyggnad ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Centralen för statligt stött bostadsbyggande av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Centralen för statligt stött bostadsbyggande av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

5 §

#### *Räntestödslåntagare*

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

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

Ett lån kan godkännas som räntestödslån också när låntagaren är ett aktiebolag som Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner som låntagare i fråga om det räntestödslånet och

- 1) vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut ett hyresbostadsobjekt som avses i denna lag,

- 2) som av grundad anledning kan antas bedriva långsiktig hyresbostadsverksamhet, och  
3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar för att återbetala räntestödslånet.

8 §

*Godkännande av räntestödslån samt andra myndighetsuppgifter*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har rätt att styra och övervaka att denna lag följs.

10 a §

*Förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan meddela ett förhandsavgörande om den storlek på skäliga kostnader för tomtanskaffning som det 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

11 d §

*Tillsynen över valet av hyresgäster*

Den allmänna styrningen av valet av hyresgäster ankommer på Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

13 §

*Utgifter som täcks med självkostnadshyra*

Av särskilda skäl får Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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.

13 a §

*Utjämnning av hyror*

-----

Närmare bestämmelser om förfaringssätt som ska följas vid utjämnning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

13 d §

*Tillsyn över självkostnadshyror samt sanktioner*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. Till centralens uppgifter hör allmän handledning av låntagare i frågor som gäller självkostnadshyra.

Om låntagaren har underlåtit att iakttä bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 självkostnadshyror får utfärdas genom förordning av statsrådet.

14 §

*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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande angiven mottagare som kan anses motsvara överlåtarens av aktierna. 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten i denna paragraf 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 i 11–11 d § och i förordningar av statsrådet som utfärdats med stöd av dem.

1002/2024

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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande fastställer. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 25 eller 27 a § avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

17 §

*Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning*

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

2) majoritetsägaren meddelar Centralen för statligt stött bostadsbyggande att det inte finns någon inlösare, samt

18 §

*Befrielse från begränsningar*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan och på villkor som den bestämmer, helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster detta 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.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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.

## 18 a §

*Hyresbostad som får lösas in*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan av ägaren i samband med att centralen godkänner ett lån som räntestödslån godkänna att ett objekt i bostadsaktiebolagsform som finansieras med räntestödslån för hyreshus eller hyresbostad är ett objekt som får lösas in. Som ett sådant objekt kan inte godkännas ett objekt för vilket det har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov eller enligt lagen om finansiering av föreningar och stiftelser inom social- och hälsovården (284/2023). För byggande av objekt som får lösas in kan understöd av statens medel inte beviljas.

## 18 c §

*Inlösningspris*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande bestämmer inlösningspriset för de aktier som får lösas in. Inlösningspriset bestäms utifrån ett baspris och en indexjustering av det, värdet av eventuella förbättringar, avdrag och ägarens provision. Inlösningspriset ska vara minst så högt att det täcker den andel av det återstående räntestödslånet som de aktier som får lösas in motsvarar.

Baspriset är den andel av de för huset godkända byggkostnaderna som motsvarar de aktier som får lösas in. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindex utifrån de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs ägarens provision, som är två procent av baspriset. Till priset läggs även värdet av ombyggnad som utförts i bostaden eller huset, uträknat enligt skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för att sätta bostaden i skick, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt en sådan eventuell andel av bolagets skulder som hänför sig till de aktier som får lösas in.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan av ägaren sänka inlösningspriset, dock inte så att det understiger den andel av räntestödslånet som motsvarar aktierna.

## 23 a §

*Ändring av räntestödslån för bostadsrättshus till räntestödslån för hyresbostäder*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan ändra ett räntestödslån för bostadsrättshus till ett räntestödslån för hyresbostäder, om omvandlingen av bostadsrättshuset till hyresbostäder förebygger en hög vakansgrad och ekonomiska förluster som detta leder till. En förutsättning är dessutom att objektet befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder i enlighet med lagen om bostadsrättsbostäder. Om ett bostadsrättshus befrias från begränsningar och bostadsrättshavare alltjämt bor i objektet, har bostadsrättshavarna rätt att med stöd av ett hyresavtal bo kvar i den bostad som de besitter och som omvandlas till en hyresbostad.

1002/2024

24 §

*Allmännyttighet*

-----  
Samfund ska i förväg informera Centralen för statligt stött bostadsbyggande om sådant som kan påverka uppfyllandet av de krav som anges i denna paragraf.

26 §

*Tillsyn över allmännyttigheten samt sanktioner*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 för statligt stött bostadsbyggande 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 för statligt stött bostadsbyggande 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 för statligt stött bostadsbyggande 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*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande den information som centralen har begärt med stöd av denna lag eller lagen om bostadsrättsbostäder.

30 §

*Säkerhet för räntestödslån*

Ett räntestödslån ska ha en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 skäligen i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

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

## 33 §

*Rätt att få information och rätt att inspektera*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, 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.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

## 35 §

*Rivning av räntestödshus eller räntestödsbostad*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan av särskilda skäl på ansökan och på de villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av ett hyreshus, en hyresbostad eller ett bostadsrättshus som är underkastade begränsningar, förutsatt att staten befrias från sitt borgensansvar.

## 37 §

*Inställande av räntestöd*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 bostadsrättshuslån, kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § i denna lag 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande dessutom förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet.

## 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

## 41 §

*Ändringssökande*

I fråga om beslut som fattats av Centralen för statligt stött bostadsbyggande, 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 försummelser i anknäytning till valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder får anföras hos den myndighet som enligt 11 d § svarar för tillsynen.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.



1002/2024

Helsingfors den 19 december 2024

**Republikens President**

**Alexander Stubb**

Miljö- och klimatminister Kai Mykkänen