

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 19 november 2014

941/2014

L a g

om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag

Utfärdad i Helsingfors den 14 november 2014

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

I denna lag finns det bestämmelser om statsborgen för kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner (*lånebeviljare*) för lån som används för ombyggnad av en byggnad eller del av en byggnad enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) som ett bostadsaktiebolag äger och besitter. Med *borgenslån* avses i denna lag lån som omfattas av statsborgen.

2 §

Fullmakt att godkänna borgenslån

Lån kan godkännas som borgenslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Borgenslånen ska riktas enligt behovet av ombyggnad av bostäder inom olika områden och i olika kommuner.

3 §

Definition av ombyggnad

Med *ombyggnad* avses åtgärder genom vilka

1) utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller en bostadsbyggnad eller deras gårdsområde eller den omedelbara omgivningen i övrigt höjs från den ursprungliga nivån eller, huvudsakligen genom andra åtgärder än årsreparation, återförs till en nivå som motsvarar nivån på ny utrustning eller ny kvalitetsnivå eller till den ursprungliga nivån, och

2) befintliga utrymmen ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller tillhörande utrymmen.

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån

Ombyggnaden ska basera sig på en i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktie-

tiebolag avsedd redogörelse och på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från konkurrensförfarandet.

Kostnaderna för ombyggnad av bostäder som finansieras med borgenslån ska vara skäliga. Ett lån kan godkännas som borgenslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts.

Ett lån godkänns inte som borgenslån, om låntagaren för samma ändamål beviljats rän-testöd eller lån av statens medel med stöd av någon annan lag

5 §

Godkännande av borgenslån

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

För att ett lån ska godkännas som borgenslån förutsätts det att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka borgenslånet.

Om en byggnad eller del av byggnad som ett bostadsaktiebolag äger och besitter har byggts på arrendemark, kan lånet godkännas som borgenslån endast om arrendeavtalet förbjuder uppsägning under borgenstiden enligt 10 § 1 mom. och därefter under minst fem års tid. Arrenderätten ska kunna överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

Amorteringsprogrammet, räntan eller andra lånevillkor för ett borgenslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

6 §

Borgenslånets storlek

Borgenslånet får uppgå till högst 70 procent av de skäliga ombyggnadskostnaderna för de bostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet.

7 §

Allmänna villkor för borgenslån

Lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som

godkänns som borgenslån ska vara skäliga jämfört med lånevillkoren, räntan och kostnaderna för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Endast lån i euro kan godkännas som borgenslån.

Ett borgenslån får lyftas i poster som motsvarar det skede ombyggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då arbetet är utfört.

8 §

Säkerhet

Ett borgenslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarens andra lån eller någon annan tryggande säkerhet.

Om det utöver borgenslånet har upptagits något annat lån för projektet eller om bolaget tidigare har upptagit något annat lån för verksamhet som avses i lagen om bostadsaktiebolag, får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att borgenslånets inteckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets inteckningssäkerhet. Detta förutsätter att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 50 procent av projektets verkliga värde.

För att en säkerhet som frigörs från ett borgenslån eller en säkerhet med bättre förmånsrätt än för borgenslånet ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

9 §

Borgensavgift

I samband med att lånet eller dess första post lyfts tar lånebeviljaren för statens räkning ut en borgensavgift av låntagaren. Borgensavgiften är två procent av det beviljade borgenslånets kapital.

Borgensavgiften betalas till Statskontoret, som intäktsför den i statens bostadsfond.

10 §

Borgenstid

Borgenstiden är högst 20 år från det att lånet första gången godkänts som borgenslån.

Om låntagaren under borgenstiden återbetalar borgenslånet med ett nytt lån, kan Statskontoret godkänna även det nya lånet som borgenslån, om det uppfyller de allmänna villkoren enligt 7 § 1 och 2 mom. Borgenstiden förblir då densamma som för det ursprungliga borgenslånet.

11 §

Borgensersättning

Staten ansvarar i förhållande till en lånebeviljare för dennes slutliga förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de på lånet obetalda

1) amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden enligt 10 §, och

2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punkten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

12 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 11 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens slutliga förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren

redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktför medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens intressen, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens förfarande har varit grovt kan borgensersättningen lämnas obetald i dess helhet.

13 §

Regressrätt

Statskontoret har, om inte något annat följer av 2 mom. eller av någon annan lag, rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen. Dröjsmålsräntan räknas från den tidpunkt då borgensersättningen har betalats till lånebeviljaren.

Statskontoret kan på ansökan av låntagaren besluta att borgensersättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte återkrävs, om återkrav är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga åtaganden och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Statskontoret ska intäktsföra regressersättningen jämte ränta i statens bostadsfond.

14 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med denna lag. Även lånebeviljaren ska övervaka att lånemedlen används i överensstämmelse med denna lag.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkor och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån och om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Lånebeviljaren och låntagaren är trots tyst-

nadsplikten skyldiga att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret de uppgifter som dessa anser vara nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag.

15 §

Lånebeviljarens övriga skyldigheter

För att borgen enligt denna lag ska vara i kraft krävs att lånebeviljaren sköter borgenslånet och säkerheterna för lånet i enlighet med denna lag samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen, om egendom som utgör säkerhet för borgenslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för borgenslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än borgenslånet enligt 6 §, ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning för ett lån enligt 8 § 2 mom. med bättre förmånsrätt än borgenslånet. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

16 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter

eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 14 §, eller

3) har använt borgenslånet för något annat än i denna lag avsedd ombyggnad som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 6 §, justerad med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje påbörjad kalendermånad under vilken låntagaren har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att den eller Statskontoret fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock senast 20 år efter det att det felaktiga agerandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som intäktsför den i statens bostadsfond.

17 §

Ändringssökande

Omprövning av ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har meddelat får begäras hos den myndighet som fattat beslutet på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003).

Ett beslut med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Ett beslut med anledning av begäran om omprövning av ett ärende som avses i 5 § får dock inte överklagas genom besvär.

Beslut av förvaltningsdomstolen i ett ärende som avser vägran att betala borgenssättning samt en påföljdsavgift får överklagas genom besvär på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. Andra beslut av förvaltningsdomstolen får överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

18 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om förfarandet vid ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter i fråga om borgenslån samt om avtal om arrendering av mark och uttag av

Helsingfors den 14 november 2014

påföljdsavgift utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

19 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

Republikens president
SAULI NIINISTÖ

Kultur- och bostadsminister *Pia Viitanen*