

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 30 december 2024

1003/2024

## Lag

### om ändring av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshuslån (574/2016) 4 §, det inledande stycket i 5 § 1 mom., 8 och 12 §, 13 § 1 mom., 14 §, 15 § 1 mom., 17 § 2 mom., 18 §, 20 § 4 mom. samt 21, 24, 24 a–24 c, 25, 25 a, 25 c, 27, 29 och 30 §, av dem 4 §, 20 § 4 mom. samt 21, 24, 24 a–24 c, 25 a, 25 c och 30 § sådana de lyder i lag 514/2023 samt 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 514/2013, som följer:

#### 4 §

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

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov.

Räntestödshyresbostäderna ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med hänsyn till boendemiljön, och bygg- och boendekostnaderna ska vara skäligen. Bostäderna ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende.

Byggandet 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 när låntagaren är ett aktiebolag som Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner som räntestödslåntagare och

#### 8 §

##### *Godkännande av räntestödslån*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande beslutar om godkännande av ett lån som räntestödslån. Före beslutet ska centralen höra den kommun där hyreshuset är beläget.

En förutsättning för godkännande som räntestödslån är att Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänt byggplanerna och byggnadskostnaderna för objektet. Om arbetet inletts innan planerna och kostnaderna godkänts, kan lånet endast av särskilda skäl godkännas som räntestödslån.

Amorteringsplanen, räntan eller de andra lånevillkoren för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden om det finns en grundad anledning till ändringen och Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner ändringen.

12 §

*Ändring av användningsändamålet*

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett ringa antal bostäder.

Kommunen ska innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Centralen för statligt stött bostadsbyggande som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska dras in. Räntestödet dras inte in om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för hyresgästerna eller för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för hyresgästerna.

13 §

*Bestämmande av hyra*

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet som finansieras genom räntestödslån tas ut ett skäligt belopp som fastställs av Centralen för statligt stött bostadsbyggande i beslutet om att lånet godkänns som räntestödslån (*initialhyra*).

-----

14 §

*Betalning av avkastning*

Låntagaren, eller om låntagaren är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, ett bolag som äger låntagaren, får med avkastningen av sin hyresverksamhet med räntestödsbostäder till sin ägare betala högst en skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i objektet som en självfinansieringsandel. Den skäliga avkastningens storlek fastställs av Centralen för statligt stött bostadsbyggande i beslutet om att lånet godkänns som räntestödslån, och ska motsvara det belopp som enligt 13 § 2 mom. 5 punkten tagits ut i hyresgästernas hyra. Närmare bestämmelser om beräkningsgrunden för avkastningen och om avkastningens maximibelopp utfärdas genom förordning av statsrådet.

15 §

*Överlåtelse av bostäder samt av aktier i låntagarbolaget*

Ett räntestödshyreshus får överlätas endast till en sådan av Centralen för statligt stött bostadsbyggande angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån. Aktierna i ett låntagarbolag eller i ett bolag som äger låntagarbolaget, om låntagarbolaget är ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, får överlätas endast till en sådan av centralen angiven mottagare som motsvarar överlåtaren. Låntagaren ska på förhand underrätta centralen om överlåtelsen av huset eller aktierna. I överlåtelseavtalet ska det finnas ett omnämnande av hur användning och överlåtelse av hyresbostäderna har begränsats.

-----

## 17 §

*Begränsningstid för användning och överlåtelse*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan förlänga den tid som lånet utgör räntestödslån med tio år i sänder högst två gånger, om låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. När den tid som lånet utgör räntestödslån förlängs, förlängs den i 1 mom. avsedda begränsningstiden på motsvarande sätt som lånetiden. När centralen förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån, ska centralen på nytt i enlighet med 13 § fastställa de poster som inkluderas i det lånefinansierade objektets hyror.

## 18 §

*Befrielse från begränsningar*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan och på villkor som centralen bestämmer, helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt detta kapitel, om låntagaren har ekonomiska svårigheter eller om det finns någon annan särskild orsak till befrielse. En förutsättning för detta är att det av det lån som godkänts som räntestödslån återbetalas en andel som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningar, eller att lånebeviljaren befriar staten från det borgensansvar enligt 20 § som gäller den andelen av lånet.

## 20 §

*Statens ansvar*

Om låntagaren inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som avses i 17 § i stället för ett räntestödslån tar ett nytt lån som Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner som räntestödslån, räknas statens ansvar från den dag då det ursprungliga lånet godkändes som räntestödslån.

## 21 §

*Säkerhet för räntestödslån*

Ett räntestödslån ska ha en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan säkerhet som centralen godkänner.

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 skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

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

1003/2024

24 §

*Tillsyn*

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

Centralen för statligt stött bostadsbyggande övervakar att bestämmelserna i 13 och 14 § iakttas. Centralen utövar också allmän styrning av kommunerna och låntagarna.

Kommunen övervakar att grunderna för valet av hyresgäster följs. Lånebeviljaren övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag.

Närmare bestämmelser om övervakningen av valet av hyresgäster, fastställandet av hyra och justering av hyran samt om betalningen av avkastning får utfärdas genom förordning av statsrådet.

24 a §

*Rätt att få information av låntagare och lånebeviljare*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret och kommunen har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få de 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.

Låntagaren ska på förhand meddela Centralen för statligt stött bostadsbyggande om sådant som kan inverka på iakttagandet av 13 och 14 §.

24 b §

*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 som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna paragraf. 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 24 a § 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).

24 c §

*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 stat-

ligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

25 §

*Påföljdsavgift*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan påföra ett bolag som avses i 5 § en påföljdsavgift, om bolaget

1) har gett centralen eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av räntestödslånet,

2) har använt räntestödslånet för något annat ändamål än vad som avses i denna lag,

3) har handlat i strid med bestämmelserna i 10–14 § eller med bestämmelser som utfärdats med stöd av dem,

4) har gett Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter, eller har vägrat att ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 24 §.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande får påföra en ny ägare som avses i 15 § en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

25 a §

*Påföljdsavgiftens storlek*

Påföljdsavgiften uppgår till en procent av räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat på det sätt som avses i 25 § 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 25 § 1 mom. 1 eller 4 punkten.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

25 c §

*Preskription av påföljdsavgiften*

Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 25 § 1 mom., dock inom tio år från det att det lagstridiga handlandet har upphört.

27 §

*Inställande av betalningen av räntestöd*

Om ett bolag som avses i 5 § handlat på ett sätt som avses i 25 § 1 mom. och om förfarandet som strider mot bestämmelserna inte är obetydligt, kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till statens bostadsfond betala det räntestöd som staten har betalat för lånet.

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

1003/2024

29 §

*Avtal om arrende av mark*

Om räntestödslånets objekt är beläget på arrendemark, ska arrenderätten kunna överlåtas till tredje man utan att markägaren hörs.

Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om uppsägning av avtalet under den tid för användnings- och överlåtelsebegränsning som avses i 17 § 1 mom. har förbjudits i arrendeavtalet och den återstående arrendetiden är minst 15 år. Om Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan och i enlighet med 17 § 2 mom. förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån, ska arrendeavtalet vara i kraft fem år längre än den tid som lånet utgör räntestödslån.

30 §

*Ändringsökande*

I fråga om beslut som fattats av Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret eller kommunen 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 §, 13 § 1 mom., 14 § eller 17 § 2 mom. får dock inte överklagas genom besvär.

I fråga om beslut som gäller val eller godkännande av hyresgäster får omprövning inte begäras och ändring inte sökas genom besvär i förvaltningsdomstol. Klagomål över fel och försummelser i anknytning till valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder får anföras hos den myndighet som enligt 24 § svarar för tillsynen.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.

Helsingfors den 19 december 2024

**Republikens President**

**Alexander Stubb**

Miljö- och klimatminister Kai Mykkänen