

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 31 december 2015

1713/2015

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) 8, 13, 17, 29, 30, 37, 38 och 41 §,
av dem 13 § sådan den lyder i lagarna 84/2003, 736/2004 och 991/2013, 17 § sådan den lyder i lagarna 233/2002 och 1131/2006, 30 § sådan den lyder i lag 236/2004 och 37 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 946/2009, samt
fogas till lagen nya 13 a—13 d § som följer:

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

Amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

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

- 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 överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,
- 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 tilläggsan-

delar 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 av 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 hyran finns i övrigt i lagen om hyra av bostadslägenhet.

13 a §

Utjämning av hyror

Hyrona för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och för vilka lån har beviljats enligt denna lag och aravalagen (1189/1993) kan utjämnas.

Hyror får dock inte utjämnas mellan

1) bostäder på vilka bestämmelserna om självkostnadshyra tillämpas och andra hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av denna lag eller aravalagen, om utjämningen höjer hyran för de förstnämnda bostäderna,

2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov och andra hyresbostäder,

3) sådana bostäder där det för byggande, anskaffning eller ombyggnad beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, om inte de objekt där bostäderna finns omfattas av samma högsta understödsprocent enligt 8 § 1 mom. i den lagen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av hyror och om andra förfaringsätt som ska följas vid utjämning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelser från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

13 b §

Konkurrensutsättning

Den som äger ett hyreshus ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvaltnings- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med den hyra som tas eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet enligt 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling, ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

För sådana ägare till hyreshus som är i lagen om offentlig upphandling avsedda upphandlingsenheter gäller vad som i den lagen föreskrivs om skyldigheten att konkurrensutsätta upphandlingar.

13 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

Den som äger ett hyreshus ska utifrån sin bokföring för räkenskapsperioden i samband med att bokslutet upprättas göra upp en efterkalkyl både för hela samfundet och separat för varje utjämningsgrupp. Av efterkalkylen ska följande framgå:

- 1) summan av de hyror som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med hyror,
- 3) summan av de medel som samlats in för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder och hur dessa medel använts,
- 4) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 5) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för tidigare räkenskapsperioder.

Det totala över- eller underskottet enligt 1 mom. 4 och 5 punkten med avdrag för de medel som samlats in för avsättning ska beaktas när hyrorna för de följande åren bestäms.

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. Centralen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Till centralens uppgifter hör också allmän handledning av låntagare i frågor som gäller självkostnadshyra.

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet 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 ägarerna 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.

17 §

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 räntestödshyresbolag 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 senare,
- 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 senare.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalts 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 använd-

nings- 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 det inte finns någon som löser in bostaden enligt den lagen och majoritetsägaren meddelar detta till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

29 §

Varaktigheten av 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 tills 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 inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

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

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 låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller om låntagaren i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan likaså förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren innan tiden för begränsning av användningen löper ut, till någon annan än till en i 5 § avsedd ägare eller en i 18 b § avsedd inlösare mot vederlag överlåter äganderätten till en i 11 § avsedd bostad som omfattas av begränsningar enligt 17 § eller till aktier som medför rätt att besitta bostaden, eller om 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 återbetala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller förfarit i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

På räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den ränte-

fot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalning inte sker 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.

Om angivandet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 3 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 (1205/1993), kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från återkallelsen av angivandet, om inte orsaken till återkallelsen upphör inom den tidsfristen.

38 §

Borgensavgift

Om betalningen av räntestöd upphör med stöd av 36 § eller inställs med stöd av 37 § men räntestödslånet inte återbetalas, ska låntagaren betala en borgensavgift för statsborgen som beräknas på det utestående lånekapitalet. Borgensavgiften uppgår till en procent per år av det utestående lånekapitalet.

Av särskilda skäl kan Statskontoret på ansökan och på villkor som det ställer besluta att borgensavgift inte tas ut.

Borgensavgifterna betalas till statens bostadsfond.

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 begärs hos den myndighet som fattat beslutet. 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 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 § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som gäller inställande enligt 12 § av betalningen av räntestöd samt i ärenden som avses i 13 d § 2 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 januari 2016.

På bestämmande av hyran för bostäder tillämpas 13 § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse det hade vid ikraftträdandet av denna lag. På utjämning av hyran för bostäder tillämpas i stället för 13 a § under motsvarande tid 13 § 3 mom. i den lydelse det hade vid lagens ikraftträdande. Den första efterkalkylen enligt 13 c § ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. På sökande av ändring i ett förvaltningsbeslut som meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

1713/2015

Helsingfors den 30 december 2015

Republikens President
Sauli Niinistö

Kommunikationsminister Anne Berner