

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 3 § 1 mom., 4 d §, 7 § 3 mom., 7 a § 4 mom., 7 d och 8 §, 10 § 1 mom., 11 och 16 §, det inledande stycket i 17 § 1 mom., 19 och 21—23 §, sådana de lyder, 3 § 1 mom., 7 a § 4 mom., 7 d §, det inledande stycket i 17 § 1 mom. och 19 § i lag 1714/2015, 4 d, 21 och 22 § i lag 515/2023, 7 § 3 mom., 8 §, 10 § 1 mom. samt 11, 16 och 23 § i lag 471/2018, som följer:

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbostäder och aravahyreshus är, oberoende av en förtida återbetalning av bostadslånet, i kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter gäller i ytterligare tio år de övriga i denna lag föreskrivna begränsningarna, med undantag för begränsningarna enligt 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. samt 7 c och 9—12 §. Under den ovan avsedda tioårsperioden får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus som lånefinansierats för att de ska användas som hyresbostäder för särskilda befolkningsgrupper, ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till Centralen för statligt stött bostadsbyggande, om de lån som avses i 13 § har återbetalats till fullo. Vad som i 8 § 3 mom. föreskrivs om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan avsedda tioårsperioden endast om egendomen har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upplösts.

4 d §

Tillsynen över valet av hyresgäster

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster följs. Till den del det är fråga om bostäder där boendeservicen ska organiseras av välfärdsområdet, ska välfärdsområdet utöva tillsyn över valet av hyresgäster. Kommunen och välfärdsområdet har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iaktas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet. Den allmänna styrningen av valet av hyresgäster ankommer på Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

7 §

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 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

RP 188/2024 rd
MiUB 13/2024 rd
RSv 172/2024 rd

7 a §

Utjämning av hyror

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

7 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

Centralen för statligt stött bostadsbyggande 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 uppgifterna för centralen 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarna avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen under högst fyra år räknat från beslutet av centralen.

Närmare bestämmelser om tillsyn över självkostnadshyrorna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlätas till

- 1) kommunen,
- 2) en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller
- 3) en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande angiven mottagare, till vars verksamhetsområde det hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Aktier som medför rätt att besitta en aravahyresbostad eller aktier i ett aravahyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlätas till en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande angiven mottagare som kan anses motsvara överlåtaren 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 sitt förvärv, 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 9 §. 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.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Centralen för statligt stött bostadsbyggande fastställer överlåtelseersättningen. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

11 §

Beräkning av maximipriset

Centralen för statligt stött bostadsbyggande fastställer maximipriset. Något maximipris fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för istandsättning, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

16 §

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.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, ska Centralen för statligt stött bostadsbyggande bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet inte är ett annuitetslån och det har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad, eller

2) den 1 januari 1991 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus.

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

2) den 1 januari 1991 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för utvidgning eller ombyggnad av ett hyreshus, eller

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a § i denna lag. 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 sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

17 §

Rivning

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan och på villkor som centralen ställer ge tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar,

19 §

Uppsägning

Statskontoret kan för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett lån som en statlig myndighet har beviljat och kommunen ett lån som kommunen har beviljat, om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts inte iakttar denna lag eller de bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den och om försummelsen inte är obetydlig. Om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts har använt bostaden i strid med bestämmelserna i 4 § eller förfarit i strid med bestämmelserna i 7 eller 7 a §, 7 b § 1 mom. eller 7 c § och om försummelsen inte är obetydlig, kan dock Centralen för statligt stött bostadsbyggande säga upp lånet helt eller delvis för omedelbar återbetalning.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan av vägande skäl för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett statligt lån till en kommun, om kommunen har handlat i strid med denna lag eller de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

21 §

Ändringssökande

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).

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 aravahyresbostäder får anföras hos den myndighet som enligt 4 d § svarar för tillsynen.

22 §

Vite

Om samfund eller långivare 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.

23 §

Tillsyn

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och bestämmelser som utfärdats och föreskrifter som meddelats 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 Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i aravalagen 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.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.

Helsingfors den 19 december 2024

Republikens President

Alexander Stubb

Miljö- och klimatminister Kai Mykkänen