

**Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, av 11 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och av 4 § i aravabegränsningslagen**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås det att lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ändras så att understöd i fortsättningen också kan beviljas för sådana serviceutrymmen i servicehus för äldre som kan användas både av dem som bor i huset och av de äldre som bor i samma område. Det kan exempelvis vara fråga om understöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad av utrymmen som används för måltider, motion, vård och hobbyverksamhet. För närvarande kan serviceutrymmen som finansieras med understöd användas också av utomstående, men utrymmena får dimensioneras endast enligt de boendes behov. I och med ändringen kan även behoven hos andra äldre personer i närområdet beaktas vid dimensioneringen av serviceutrymmena. På detta sätt stöder man äldre personers boende i hemmet samt främjar uppkomsten av serviceområden och servicekvarter för dem. Enligt förslaget kan understöd av särskilda skäl beviljas också för byggande, anskaffning eller ombyggnad av serviceutrymmen avsedda för andra grupper med särskilda behov, till exempel för stödpunkter avsedda för de personer med utvecklingsstörning eller de klienter inom psykiatrisk rehabilitering som bor i samma område.

Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ändras också så att bestämmelserna om bestämmande av understödets storlek och om användningen av de bostäder som finansierats med understöd förenklas. I fortsättningen ska understödets storlek i regel basera sig enbart på de särskilda utrymmes- eller utrustningslösningar som behövs i den bostad som understöds och på skäliga boendekostnader. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan bevilja understödstagaren tillstånd att använda bostäderna också för andra än den grupp med särskilda behov som anges i stödbeslutet, om ett sådant tillstånd förhindrar att bostäderna står underutnyttjade eller om det finns något annat särskilt skäl för detta. Genom dessa ändringar blir beviljande av understöd tydligare och bostäder som finansieras med understöd kan användas mer flexibelt för att beakta de varierande boendebehov som grupper med särskilda behov har under årens lopp.

Det föreslås också att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt aravabegränsningslagen ändras så att boendet i sådana hyresbostäder som finansierats med statligt stöd ska basera sig på hyresavtal, om det inte är fråga om kortvarigt boende för en person som behöver särskild vård och omsorg. Ett hyresavtal krävs alltså i fortsättningen också när det gäller äldre personer, personer med funktionsnedsättning och andra persongrupper som behöver stöd om det inte är fråga om kortvarigt boende av intervalltyp. Genom ändringen säkerställs att också de som bor i servicehus och i andra motsvarande bostäder avsedda för grupper med särskilda behov har tillgång till alla rättigheter som tillkommer hyresgäster enligt lagen om hyra av bostadslägenhet.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2017.

---

**INNEHÅLL**

|   |    |
|---|----|
| PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....   | 1  |
| INNEHÅLL .....  | 2  |
| ALLMÅN MOTIVERING .....   | 3  |
| 1 NULÄGE .....  | 3  |
| 1.1 Understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov.....                        | 3  |
| 1.2 Hyresavtal som gäller bostäder avsedda för grupper med särskilda behov .....                                  | 6  |
| 2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN.....  | 6  |
| 2.1 Understöd för serviceutrymmen som dimensionerats för utomstående.....   | 6  |
| 2.2 Ändring av grunderna för beviljande och användning av investeringsunderstöd.....                              | 8  |
| 2.3 Krav på hyresavtal också i fråga om bostäder för grupper med särskilda behov.....                             | 9  |
| 3 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER .....   | 9  |
| 3.1 Ekonomiska konsekvenser.....  | 9  |
| Konsekvenser för statsfinanserna.....   | 9  |
| Konsekvenser för understödstagarna.....   | 10 |
| Konsekvenser för de boende .....  | 10 |
| 3.2 Konsekvenser för myndigheterna .....  | 11 |
| 3.3 Samhälleliga konsekvenser .....   | 11 |
| 4 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN .....  | 12 |
| DETALJMOTIVERING .....  | 15 |
| 1 LAGFÖRSLAG .....  | 15 |
| 1.1 Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov.....               | 15 |
| 1.2 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....  | 19 |
| 1.3 Aravabegränsningslagen.....   | 20 |
| 2 IKRAFTTRÄDANDE .....  | 20 |
| LAGFÖRSLAG .....  | 21 |
| Lag om ändring av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov..... | 21 |
| Lag om ändring av 11 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....                       | 22 |
| Lag om ändring av 4 § i aravabegränsningslagen .....  | 23 |
| BILAGA .....  | 25 |
| PARALLELLTEXT .....   | 25 |
| Lag om ändring av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov..... | 25 |
| Lag om ändring av 11 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....                       | 28 |
| Lag om ändring av 4 § i aravabegränsningslagen .....  | 29 |

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1 Nuläge

#### 1.1 Understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

Staten stöder byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder till skäligt pris som hyrs ut på sociala grunder genom att betala räntestöd för lån som tagits för detta ändamål enligt bestämmelserna i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) beslutar om att godkänna lån som räntestödslån. Räntestöd betalas av statens bostadsfonds medel, och räntestödslånet är också alltid kopplat till statens fyllnadsborgen. Räntestödslånen har ersatt aravalånen som tidigare beviljades för samma ändamål. Aravalånen och det bostadsbestånd som finansierats med dem existerar dock fortfarande.

Boendet för grupper som behöver särskilt stöd främjas förutom med räntestödslån också med investeringsunderstöd som beviljas av statens bostadsfonds medel. ARA beviljar dessa understöd för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder avsedda för grupper med särskilda behov i enlighet med bestämmelserna i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004, nedan *investeringsunderstödslagen*). Med grupper med särskilda behov avses här närmast äldre personer med försämrat allmäntillstånd eller minnessjukdomar, personer med funktionsnedsättning, bostadslösa, rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården, klienter inom psykiatrisk rehabilitering, studerande, unga och flyktingar. Investeringsunderstöd kan beviljas för bostadsprojekt endast om det lån som tagits för projektet har godkänts som räntestödslån enligt räntestödslagen. Därmed gäller alla begränsningar i 2 kap. i räntestödslagen i fråga om användning och överlåtelse av bostäder, såsom att välja hyresgäst på sociala grunder och att bestämma de hyror som tas ut hos hyresgästerna enligt självkostnadsprincipen, också bostäder som finansieras med investeringsunderstöd.

Enligt 2 § i investeringsunderstödslagen är syftet med understöden att öka utbudet på hyresbostäder med skäliga boendekostnader som lämpar sig för boendebreven hos personer som tillhör grupper med särskilda behov och att därigenom förbättra bostadsförhållandena för dem. Det huvudsakliga syftet med understödssystemet är att kompensera de särskilda investeringskostnader som orsakas av att de gemensamma utrymmena och serviceutrymmena som behövs i bostäder för grupper med särskilda behov ska vara större än normalt och av att det i bostäderna behövs andra speciallösningar i fråga om utrymmen och utrustning. Understöd anvisas bara för investeringskostnader som orsakas av byggande, anskaffning eller ombyggnad av bostäder, och det beviljas överhuvudtaget inte för produktion av de tjänster, såsom omsorgs- och vårdtjänster, som erbjuds till exempel i servicehus för äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Enligt 6 § i investeringsunderstödslagen är en förutsättning för beviljandet av understöd att den kommun där bostadsobjektet finns förordar att understöd beviljas.

I 3 och 8 § i investeringsunderstödslagen har understöden delats in enligt storlek i fyra olika stödklasser: i den första stödklassen är maximibeloppet för understödet 10 procent av de godtagbara bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnaderna för projektet, i den andra stödklassen 25 procent, i den tredje stödklassen 40 procent och i den fjärde stödklassen 50 procent. Understödet storlek har graderats enligt behoven hos respektive målgrupp. I den första stödklassen har de boende dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låg inkomstnivå, i den andra stödklassen är de boende beroende av mer stödtjänster än normalt i sitt boende och i den tredje stödklassen kräver ordnandet av bostadsförhållandena att det i bostadshuset eller bostaden utöver stödtjänster också finns speciallösningar i betydande mån i fråga om utrymmen och

utrustning. I den fjärde stödklassen är en förutsättning dessutom att de boende har drabbats av långvarig bostadslöshet på grund av missbruksproblem, psykiska problem eller motsvarande problem eller att det behövs exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning i bostadshuset eller bostaden på grund av de boendes utvecklingsstörning. Understödet storlek prövas alltid från fall till fall, och vid prövningen beaktas omfattningen av och kostnaderna för det objekt som ska understödjas, hyrans skälighet och hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov. Avsikten är att bevilja understöd enligt den högsta understödsprocenten som lagen tillåter endast då det inte på något annat sätt är möjligt att hålla de beräknade boendekostnaderna på en skälig nivå.

Med understöd enligt den andra, tredje och fjärde stödklassen finansieras olika typer av bostadsobjekt för serviceboende och stödboende. Enligt 21 § i socialvårdslagen (1301/2014) kan boendeservice ordnas i form av stödboende, serviceboende och serviceboende med heldygnsomsorg. Serviceboende ordnas i servicehus, gruppem och bostadsgrupper. Den boende har en egen bostad som motsvarar hans eller hennes behov eller åtminstone ett eget rum och eget badrum exempelvis i gruppem för äldre personer med minnessjukdomar. En stödbostad som erbjuder stödboende är en enskild hyresbostad som kan finnas i närheten av ett servicecenter eller vara en del av en bostadsgrupp. För tydlighetens skull används i denna proposition den gemensamma benämningen servicehus för alla dessa olika former av serviceboende och stödboende.

Investeringsunderstöd kan beviljas kommuner och andra offentliga samfund, bostadssamfund som ARA har angett som allmännyttiga samt aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilka dessa har bestämmande inflytande. Om det är fråga om bostäder enligt andra, tredje eller fjärde stödklassen, kan understöd beviljas endast sådana privata aktörer som bedöms kunna producera och driva bostäder avsedda för grupper med särskilda behov.

Bostäder i fråga om vilka investeringsunderstöd har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad ska enligt 11 § i investeringsunderstödslagen användas som hyresbostäder för personer som tillhör den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats. Om det är nödvändigt för att bevara en tillräckligt mångsidig boendestruktur, kan understödstagaren i stället för de bostäder som finansieras med understödet anvisa en del av bostäderna i sitt övriga hyresbostadsbestånd på orten, dock så att lika många bostäder som understödet beviljats för i minst 20 års tid står till förfogande för personer som hör till gruppen med särskilda behov. Det ska då finnas en plan för användningen av bostäderna som ska vara godkänd av ARA. ARA kan också på ansökan och på de villkor den bestämmer bevilja befrielse från den användningsbegränsning som hänförs till understödet, om de som tillhör den angivna gruppen med särskilda behov inte längre behöver bostad på orten eller om befrielse är befogad av andra särskilda skäl.

Därtill förorsakar bestämmelserna om räntestödslån i 12 och 17 § i räntestödslagen att de bostäder som finansieras med investeringsunderstöd i regel ska användas som sociala hyresbostäder i 40 år. I fråga om ombyggnadslån är begränsningstiden 30 år. Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen ska innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till ARA, som kan bestämma att betalningen av räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet ska inställas. Betalningen av räntestöd får inte inställas om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller om de börjar användas för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena. Med stöd av 18 § i räntestödslagen kan ARA på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt räntestödslagen, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre, för-

## RP 227/2016 rd

hindrar att bostäder står underutnyttjade samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka eller av andra särskilda skäl. Ett villkor 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 borgensansvar som gäller denna andel.

Riksdagen beslutar årligen i samband med statsbudgeten om storleken av den fullmakt att bevilja understöd som gäller investeringsunderstöd. År 2016 är fullmakten att bevilja understöd 110 miljoner euro per år och i budgetpropositionen för 2017 föreslås det att fullmakten ska vara 130 miljoner euro. Fullmakterna har årligen använts i sin helhet, och vid val av projekt som ska understödjas har prioriterats bostadsobjekt avsedda för långtidsbostadslösa, personer med utvecklingsstörning, klienter inom psykiatrisk rehabilitering samt äldre personer med minnessjukdomar. Merparten av understöden har riktats till nyproduktion. År 2015 var den andel av understödet som gick till nyproduktion upp till 87,7 procent och den andel som gick till ombyggnad 11,7 procent. Det söks sällan understöd för anskaffning av bostäder. Av de understöd som beviljades i fjol gick närmare hälften, alltså 53,7 miljoner euro, till bostäder för äldre personer med minnessjukdomar (1 301 bostäder), 19,6 miljoner euro till bostäder för personer med utvecklingsstörning (270 bostäder) och 16,4 miljoner euro till bostäder för äldre personer med försämrat allmäntillstånd (402 bostäder). Studentbostäder understöddes med 14,1 miljoner euro (1 835 bostäder), bostäder för långtidsbostadslösa med 6,0 miljoner euro (140 bostäder) och andra grupper med särskilda behov med 9,2 miljoner euro (316 bostäder).

Vid beviljandet av investeringsunderstöd har ARA tillämpat investeringsunderstödslagen så att understöd endast har kunnat beviljas för sådana serviceutrymmen i servicehus som har dimensionerats enligt behoven hos dem som bor i huset. I de servicehus som beviljas understöd får dock också finnas sådana utrymmen som inte bara kan användas av dem som bor i huset utan också av andra invånare i området. Det kan till exempel vara fråga om utrymmen som används för måltider, motion, vård och hobbyverksamhet. Enligt ARA:s tillämpningspraxis får utomstående personer aldrig utgöra ett hinder för de personer som bor i huset när det gäller användningen av serviceutrymmena. Finansierings- och driftskostnaderna för utrymmena kan ingå i den hyra som tas ut hos hyresgästerna enligt självkostnadsprincipen i enlighet med 13 § i räntestödslagen. Däremot ska till exempel kostnaderna för tillredning och servering av mat täckas med intäkterna av maten eller med andra intäkter än de som fås av de statsfinansierade bostäderna. Den avgift som tas ut hos utomstående personer för måltider och för övrig användning av utrymmena får inte vara lägre än den avgift som tas ut hos de personer som bor i huset, utan avgiften ska täcka alla de kostnader som orsakas av att utrymmena används av utomstående. De avgifter som tas ut hos utomstående ska i bokföringen hållas åtskilda från de avgifter som tas ut hos de boende, och intäkterna ska användas till att sänka de boendes hyror. Om utrymmena har hyrts ut till en utomstående aktör och det tas ut en högre hyra än självkostnadshyran för dem, ska överskottet beaktas som en faktor som sänker den hyra som tas ut hos de som bor i huset. Intäkterna av den service som erbjuds i utrymmena tillhör företagen.

Det är också möjligt att det utan statligt stöd, till exempel med kommunal finansiering, byggs serviceutrymmen som tjänar andra invånare i området i ett servicehus som har beviljats investeringsunderstöd. När man granskar de hittills anlagda servicehus för vilka investeringsunderstöd har beviljats, och i vilka det finns serviceutrymmen som har finansierats med investeringsunderstöd eller på något annat sätt, fungerar servicehusen i regel väl om kommunen har förbundit sig till verksamheten. Om kommunen däremot inte har förbundit sig till verksamheten lider husen ofta av lönsamhetsproblem av olika grad.

Boendet för äldre som behöver stöd kan också ordnas i familjevårdsbyar. Byarna är avsedda för äldre som inte klarar sig hemma på egen hand, men som ännu inte är i behov av serviceboende med heldygnssorg. I en familjevårdsby finns flera familjehem där det tillsammans med en familjevårdare bor några äldre personer som har ett eget rum och eget badrum. En fa-

miljevårdsby kan beviljas investeringsunderstöd som är avsett för stödboende. Familjevårdarens bostad behandlas som en arbetsbostad som kan beviljas statens räntestöd men inte investeringsunderstöd. I en familjevårdsby kan också finnas sådana gemensamma utrymmen som andra äldre i området får använda.

## **1.2 Hyresavtal som gäller bostäder avsedda för grupper med särskilda behov**

Hyresbostäder som finansierats med räntestödslån eller med tidigare beviljade aravalån omfattas av de användnings- och överlåtelsebegränsningar som föreskrivs i räntestödslagen och aravabegränsningslagen (1190/1993). Bostäderna ska användas som hyresbostäder under den begränsningstid som föreskrivs i lagarna. Enligt bestämmelserna i 11 § 2 mom. i räntestödslagen och i 4 § 2 mom. i aravabegränsningslagen får en bostadslägenhet användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) när det gäller personer som behöver särskild vård och omsorg. Eftersom investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov endast beviljas tillsammans med ett räntestödslån, gäller bestämmelserna i fråga också bostadsobjekt avsedda för grupper med särskilda behov. Den nämnda bestämmelsen har ända från början ingått i aravabegränsningslagen. I förarbetet till lagen (RP 177/1993 rd) har bestämmelsen motiverats med att också personer som inte längre förstår innebörden av ett hyresavtal ska kunna bo i hemliknande förhållanden, och undantaget kan komma i fråga exempelvis när det gäller grupphem för personer som lider av minnessjukdomar. Bestämmelsen fogades till räntestödslagen genom lag 84/2003, och enligt förarbetet till lagen (RP 232/2002 rd) har avsikten varit att göra det möjligt att bevilja lån till grupphem för personer som lider av minnessjukdomar och till andra motsvarande inrättningar.

Denna ovan beskrivna möjlighet till undantag från hyresavtal har i praktiken lett till att man i många servicehus som finansierats med statligt stöd nödvändigtvis inte har ingått hyresavtal med de boende, utan saken har skötts genom olika serviceavtal. Situationen varierar kraftigt mellan olika servicehus, vilket försätter dem som bor i husen i en sinsemellan ojämlig ställning. Avsaknaden av hyresavtal kan leda till oönskade situationer för de boende, eftersom de inte har tillgång till de rättigheter som tillkommer hyresgäster enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. De boendes situation har dessutom försvårats av att det inte finns någon sådan lagstiftning om de klientavgifter som tas ut i servicehus som skulle ange hurdana och hur stora avgifter som kan tas ut hos de boende för den vård och omsorg som de behöver. Denna brist har kunnat leda till att oskäligt höga klientavgifter tagits ut vid vissa objekt. Avsikten är att inleda en total översyn av lagstiftningen om klientavgifterna inom social- och hälsovården vid social- och hälsovårdsministeriet våren 2017, och i samband med detta ska också eventuella behov att ändra lagstiftningen om klientavgifterna för serviceboende bedömas.

## **2 Målsättning och de viktigaste förslagen**

### **2.1 Understöd för serviceutrymmen som dimensionerats för utomstående**

Det föreslås att 4 § i investeringsunderstödslagen ändras så att understöd i fortsättningen även kan beviljas för byggande, anskaffning eller ombyggnad av sådana serviceutrymmen som finns i servicehus för äldre och som har dimensionerats så att de tjänar förutom dem som bor i huset också andra äldre i området. Det kan till exempel vara fråga om utrymmen som används för måltider, motion, vård och hobbyverksamhet. På grund av karaktären av dessa utrymmen är det ändamålsenligt att placera dem uttryckligen i anslutning till servicehus för äldre. Detta föreslogs första gången redan 2011 i en rapport från en arbetsgrupp som tillsattes av miljöministeriet (Riktlinjer för den offentliga finansieringen av serviceboende, miljöministeriets rapporter 1/2011), i vilken finansieringen av serviceboende utreddes. Ändringen bidrar till att förbättra verkningsfullheten för användningen av serviceutrymmen som finansieras med investeringsunderstöd, stödja äldre personers välbefinnande och deras möjligheter att bo hemma,

## RP 227/2016 rd

främja uppkomsten av serviceområden och servicekvarter för äldre och stödjare genomförandet av kommunernas servicestrategier.

Av särskilda skäl kan understöd beviljas för sådana serviceutrymmen som dimensionerats för utomstående också i bostadsobjekt som är avsedda för andra grupper med särskilda behov. Föremål för understöd kan vara exempelvis byggande, anskaffning eller ombyggnad av stödpunkter avsedda för de personer med utvecklingsstörning eller de klienter inom psykiatrisk rehabilitering som bor i samma område. I utredningar som gjorts under de senaste åren (till exempel Drömmen om en egen bostad och stöd för självständigt boende – boendelösningar för klienter inom psykiatrisk rehabilitering och utvecklandet av dessa, miljöministeriets rapporter 24/2014 och Mot ett individuellt och mångsidigt boende – bedömning av boendeprogrammet för personer med utvecklingsstörning när det gäller de olika boendelösningarna, miljöministeriets rapporter 18/2016) har man riktat uppmärksamheten på personer med utvecklingsstörning och klienter inom psykiatrisk rehabilitering samt deras boende huvudsakligen i vanliga bostäder och det individuella och flexibla stöd som personerna får antingen i hemmet eller på utomstående stödpunkter.

I fortsättningen kan investeringsunderstöd beviljas för byggande av serviceutrymmen som dimensioneras för utomstående som en del av ett nytt servicehus eller i anslutning till ett befintligt servicehus i samband med ombyggnaden av huset. Understöd beviljas bara för sådana serviceutrymmen som är måttligt dimensionerade och som det finns ett betydande och långvarigt behov av i området. Även för närvarande kan understöd beviljas bara för sådana projekt som förordas av den kommun där bostadsobjektet finns. Till en ansökan om understöd för ett serviceutrymme som finns i ett servicehus och som dimensioneras för utomstående ska inte bara fogas en plan för serviceutrymmet, utan också en plan för hurdana tjänster man avser erbjuda där samt en så noggrann uppskattning som möjligt av behovet av utrymmet, dess kommande besökarantal och projektets ekonomiska lönsamhet både på kort och på lång sikt. Eftersom den kommun där objektet finns har mest kunskap om områdets utveckling, ska kommunen vara med och göra den ovannämnda behovskalkylen både när det är fråga om ett kommunalt ägt bolag eller någon annan aktör som ansöker om understöd.

De utrymmen för vilka understöd beviljas ska tjäna såväl de boendes som de utomståendes behov. Understöd ska inte beviljas för sådana utrymmen som de som bor i huset själva inte behöver och som enbart tjänar utomstående personer. Det är inte ändamålsenligt att bevilja understöd för sådana utrymmen, och det finns en betydande risk för att utrymmena inte är lönsamma om de endast används av utomstående.

Med investeringsunderstödet täcks för närvarande en viss procentandel av de godtagbara bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnaderna för servicehuset. Därför är det motiverat att understödet också i fråga om serviceutrymmen som är större än de boende behöver täcker bara en viss andel av de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som utrymmena orsakar. Den högsta understödsprocenten enligt lagen är i regel densamma för hela objektet, alltså såväl för bostäderna i objektet som för de för utomstående avsedda utrymmena som finns där. ARA bestämmer dock alltid understödets storlek från fall till fall och specifikt för varje objekt, och understödet kan även variera inom ett och samma objekt. Detta innebär att ett understöd som riktas till serviceutrymmen kan vara mindre än ett understöd som riktas till bostäder som finns i samma byggnad.

I 11 § i investeringsunderstödslagen ska det föreskrivas att om de serviceutrymmen som finns i ett servicehus är avsedda även för andra personer än bara för dem som bor i huset, ska en viss tillräckligt stor andel av serviceutrymmena och de tjänster som erbjuds där alltid reserveras för de boendes behov. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för utrymmena får ingå i den hyra som tas ut hos de boende endast till den del utrymmena är reserverade för de

boende. Över inkomster och utgifter som orsakas av utrymmen som är avsedda att användas av andra än dem som bor i huset ska föras en skild bokföring. För användningen av de serviceutrymmen som är avsedda för utomstående och för de tjänster som produceras i utrymmena ska det hos utomstående kunder tas ut lika stora avgifter som det tas ut för motsvarande utrymmen och tjänster i samma område. Om den som äger servicehuset inte själv är verksam som tjänsteproducent i utrymmena, ska ägaren på ett öppet och icke-diskriminerande sätt konkurrensutsätta det företag eller den organisation som bedriver sin verksamhet i utrymmena. Hos den aktör som vunnit anbudsförfarandet ska det tas ut en marknadsmässig hyra för användningen av utrymmena. På detta sätt säkerställs konkurrensneutralitet. Om de serviceutrymmen som är avsedda för utomstående används på ett ändamålsenligt sätt, kan finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för dessa utrymmen täckas med medel som fås av de utomstående. Detta blir problematiskt endast i det fall att utrymmena står underutnyttjade och de avgifter som tas ut hos de utomstående eller övriga intäkter inte räcker till för att täcka de kostnader som utrymmena orsakar. Då ska den som äger huset stå för kostnaderna. Också den kommun där bostadsobjektet finns kan, om den så vill, förbinda sig att vara med och trygga en effektiv användning av utrymmena och täcka kostnaderna i det fall att utrymmena står underutnyttjade.

## 2.2 Ändring av grunderna för beviljande och användning av investeringsunderstöd

Det föreslås också att investeringsunderstödslagen ändras så att fastställandet av understödets storlek förenklas på det sätt som presenteras i en utredning som miljöministeriet låtit göra och som färdigställts våren 2014 (Funktionsperspektiv på systemet med investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov, miljöministeriets rapporter 14/2014) och i en rapport av en av miljöministeriet tillsatt projektgrupp som leddes av kanslichef Hannele Pokka (Stöd- och skattesystem för boende och deras verkningsfullhet, miljöministeriets rapporter 4/2015). Enligt förslaget ska 3 § i lagen ändras så att fastställandet av understödsprocenten i regel sker på basis av de särskilda utrymmes- eller utrustningslösningar som behövs i bostäderna och på basis av skäliga boendekostnader. Således fastställs i fortsättningen inte ett visst understöd för bostadsobjekt avsedda för vissa persongrupper, alltså för långtidsbostadslösa eller personer med utvecklingsstörning, utan understödets storlek bestäms från fall till fall på basis av respektive objekt. Till övriga delar förblir principerna för fastställandet av understödets storlek oförändrade, vilket innebär att ARA också i fortsättningen när den bestämmer understödets storlek ska beakta objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov. Understöd enligt första stödklassen, alltså understöd till högst 10 procent, kan fortfarande beviljas för exempelvis bostäder avsedda för studerande och unga trots att det i dessa bostadsobjekt i regel inte behövs särskilda utrymmes- eller utrustningslösningar.

Också de bestämmelser i 11 § i investeringsunderstödslagen som gäller användningen av bostäder som finansierats med understödet ska förenklas och göras mer flexibla. ARA kan på ansökan bevilja understödstagaren tillstånd att använda bostäderna också för andra än den grupp med särskilda behov som anges i stödbeslutet, om det hindrar att bostäderna står underutnyttjade eller om det finns något annat särskilt skäl för detta. ARA kan ställa de villkor som den anser vara behövliga för beviljandet av tillstånd. Den nya bestämmelsen är mer flexibel än den gällande, eftersom det inte är en förutsättning för tillståndet att bostadsgruppen inte längre har behov av bostäder på orten, utan det är möjligt att bevilja tillstånd till exempel när bostäderna står underutnyttjade. Inget tillstånd behövs om det bara är fråga om ett litet antal bostäder och en tillfällig ändring, utan en anmälan till ARA räcker. På detta sätt minskar antalet tillståndsansökningar när det gäller fall där fördelningen av understödet är av mindre betydelse. Samtidigt slopas bestämmelsen om att understödstagaren kan anvisa en grupp med särskilda behov även andra bostäder än sådana som finansierats med understöd, om det är motiverat med tanke på boendestrukturen i bostäderna och ARA godkänner förfarandet. Det finns numera inget be-



hov av en sådan bestämmelse eftersom målet är att boendet för grupper med särskilda behov ordnas i så vanliga hyresbostäder som möjligt, och detta arrangemang avgör inte i hurdant bruk de understödda bostäderna tas när de grupper som tidigare bott i dem har överförs till andra bostäder. Om de bostäder som beviljats understöd står underutnyttjade i omfattande utsträckning och i en längre tid, kan ARA bevilja understödstagaren delvis eller helt och hållet befrielse från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller bostäder eller kommunen kan bevilja tillstånd att använda bostäderna för något annat ändamål än boende enligt 12 och 18 § i räntestödslagen.

### **2.3 Krav på hyresavtal också i fråga om bostäder för grupper med särskilda behov**

Det föreslås att 11 § i räntestödslagen och 4 § i aravabegränsningslagen ändras så att det ska bli möjligt att bo i bostäder som finansierats med statens räntestöd eller med aravalån utan ett hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet endast om det är fråga om kortvarigt boende för en person som behöver särskild vård och omsorg. Detta innebär att boendet i statsstödda bostäder huvudsakligen ska basera sig på hyresavtal också när det gäller äldre personer, personer med funktionsnedsättning och andra personer som behöver särskild vård och omsorg. Genom denna ändring säkerställer man att de som bor i servicehus och i andra bostäder avsedda för grupper med särskilda behov har tillgång till samma rättigheter enligt lagen om hyra av bostadslägenhet som andra hyresgäster. Därtill leder kravet på att ingå hyresavtal till att hyror och serviceavgifter tydligare kan skiljas från varandra i servicehus.

Hyresavtal ska inte heller i fortsättningen krävas om det är fråga om kortvarigt boende av intervalltyp för en person som behöver särskild vård och omsorg. Det är nödvändigtvis inte ändamålsenligt att ingå hyresavtal för bara en mycket kort tid, och således ska detta inte krävas i den föreslagna bestämmelsen. I vissa servicehus som finansierats av staten finns det några bostäder avsedda för intervallboende. Intervallboende i statsstödda servicebostäder är ändå alltid ett undantag som kräver ett uttryckligt godkännande av ARA.

## **3 Propositionens konsekvenser**

### **3.1 Ekonomiska konsekvenser**

Konsekvenser för statsfinanserna

Förslagen att möjliggöra beviljande av investeringsunderstöd för finansiering av serviceutrymmen som är dimensionerade för utomstående och att förenkla och förtydliga bestämmelserna om beviljande av understöd och om användning av utrymmena bidrar till att förbättra understödssystemets verkningsfullhet och funktion. Däremot har propositionen inga direkta konsekvenser för statsfinanserna. Investeringsunderstöd beviljas av statens bostadsfonds medel och storleken på fullmakten att bevilja understöd bestäms årligen i statsbudgeten. Beslut om att bevilja understöd för serviceutrymmen som dimensioneras för utomstående fattas samtidigt som beslut i fråga om understöd som beviljas för hela servicehuset, och det understöd som beviljas för dessa utrymmen utgör oftast en relativt liten andel av understödet för hela projektet. När man därtill kan bedöma att serviceutrymmen som dimensioneras för utomstående kommer att byggas i en liten andel av alla objekt avsedda för grupper med särskilda behov, kan understöd beviljas för dessa serviceutrymmen inom ramen för den nuvarande fullmakten att bevilja understöd utan att understöden för andra bostadsprojekt minskar i någon betydande grad.

### Konsekvenser för understödstagarna

Investeringsunderstöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad av serviceutrymmen avsedda för utomstående personer kan beviljas samma aktörer som i allmänhet kan beviljas understöd, det vill säga kommuner och andra offentliga samfund, bostadssamfund som ARA angett som allmännyttiga samt aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilka dessa har bestämmande inflytande. Eftersom det är ändamålsenligt att bygga sådana här serviceutrymmen främst i anslutning till servicehus för äldre eller i form av stödpunkter för personer med utvecklingsstörning eller för klienter inom psykiatrisk rehabilitering, tillhör understödet den andra, tredje eller fjärde stödklassen. I fråga om sådana här bostadsprojekt föreskrivs det i investeringsunderstödslagen att understödstagaren kan vara utöver en kommun eller ett kommunalt ägt bolag också en sådan privat aktör som bedöms kunna producera och driva bostäder avsedda för grupper med särskilda behov. Understöd för serviceutrymmen som dimensionerats för utomstående kan alltså också beviljas privata allmännyttiga bostadssamfund och de aktiebolag och bostadsaktiebolag som de äger, förutsatt att de kan producera och driva sådana bostäder även på längre sikt. I princip kan vilket företag eller vilken sammanslutning, organisation, förening eller stiftelse som helst grunda ett bostadssamfund som anges som allmännyttigt.

Traditionellt har statsstödda bostäder för grupper med särskilda behov byggts och ägts av kommuner och kommunala bolag samt av sådana aktörer inom den tredje sektorn som ofta är stiftelser och föreningar som har grundats med tanke på serviceboendeverksamheten för en viss grupp med särskilda behov. Utöver dessa har det kommit in på marknaden företag som producerar bostäder för grupper med särskilda behov och som ofta bedriver sin verksamhet i hela landet. Dessa företag producerar bostäder delvis med fri finansiering, delvis med investeringsunderstöd. Mer än hälften av mottagarna av de investeringsunderstöd som beviljats under de senaste åren har varit kommuner och kommunalt ägda bolag, och resten av understöden har fördelats mellan aktörerna inom den tredje sektorn och företagen.

De avgifter som tas ut hos utomstående för användningen av serviceutrymmena och för de tjänster som produceras där ska i regel motsvara de avgifter som vanligen tas ut för motsvarande utrymmen och tjänster i området. Om den som äger servicehuset inte själv är verksam som tjänsteproducent i utrymmena, ska ägaren på ett öppet och icke-diskriminerande sätt konkurrensutsätta det företag eller den organisation som bedriver sin verksamhet i utrymmena. Hos det företag eller den organisation som bedriver sin verksamhet i utrymmena ska det tas ut en marknadsmässig hyra för användningen av utrymmena. På detta sätt säkerställs konkurrensneutralitet, det vill säga att den aktör som är verksam i de utrymmen för vilka det har beviljats understöd inte får obehörig vinst jämfört med andra aktörer som producerar motsvarande tjänster i samma område.

Genom att bestämmelsen om storleken på investeringsunderstödet förenklas blir det tydligare att ansöka om understöd. Genom att göra bestämmelserna om användningen av bostäder för vilka understöd har beviljats mer flexibla lättar man den administrativa börda som bestämmelserna orsakar understödstagarna och förbättrar möjligheterna för ägare av servicehus att reagera på de ekonomiska risker som exempelvis underutnyttjandet av bostäder medför och på de ändringar som genom åren eventuellt sker i efterfrågan på bostäder. Kravet på hyresavtal i statsstödda servicehus ska tillämpas först från och med ingången av 2018, och därmed får de som äger husen en övergångsperiod på ett år för att ingå hyresavtal med gamla boende.

### Konsekvenser för de boende

Serviceutrymmen som dimensionerats för utomstående bedöms inte orsaka ekonomisk skada för dem som bor i servicehus. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för utrymmen som används av utomstående ska täckas med de avgifter som tas ut hos de utomstående för

användningen av utrymmena och för de tjänster som erbjuds där samt med övriga intäkter. Kostnaderna får inte ingå i den hyra som tas ut hos de boende enligt självkostnadsprincipen. Om användningen av de serviceutrymmen som är avsedda för utomstående ger vinst efter att kostnaderna för utrymmena har täckts, ska denna vinst i regel användas till förmån för dem som bor i huset, till exempel till att sänka deras hyror. Om de avgifter som tas ut hos de utomstående inte räcker till för att täcka kostnaderna för serviceutrymmena, ska den som äger huset stå för finansieringen.

### 3.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen har inga betydande konsekvenser för myndigheternas verksamhet. ARA kommer att ta de ändringar som föreslås i investeringsunderstödslagen i beaktande som en del av den normala behandlingsprocessen för understöd.

De utrymmen i anslutning till servicehus som används för måltider, motion, vård och hobbyverksamhet och som har dimensionerats enligt utomståendes behov tjänar hela närområdet. För att man ska kunna försäkra sig om att det finns behov av serviceutrymmena även på lång sikt, ska den kommun där bostadsobjektet finns vara med och göra behovskalkylen som en del av det utlåtan till ARA som gäller ändamålsenligheten med understödet. Det är motiverat att kommunen deltar, eftersom kommunen ansvarar för utvecklingen av markanvändningen, boendet och trafiken i området samt för de närtjänster som ordnas i området. Utrymmen som tjänar utomstående och främjar välbefinnandet hos grupper med särskilda behov och deras möjligheter att bo hemma gynnar hela kommunen. Därför är det motiverat att kommunen i mån av möjlighet förbinder sig till det understödda servicehusprojektet, i vissa fall även när projektet genomförs av en från kommunen separat aktör, och är med och trygga en effektiv användning av serviceutrymmena och täcka de eventuella kostnaderna för att utrymmena står underutnyttjade. Avsikten är inte att den risk som en privat fastighetsplacerare eller serviceproducent ska stå för överförs till kommunen, utan det är alltid i första hand ägaren av servicehuset som ska stå för risken. De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller understödda servicehus och de serviceutrymmen som finns i anslutning till dem kan dock vara upp till 40 år, och därför kan det vara svårt för privata aktörer att bedöma riskerna och förutse hur området utvecklas. Kommunen har ett starkt intresse att bevara områdets livskraft även på lång sikt, och därför kan det anses naturligt att kommunen förbinder sig till det understödda servicehuset och till dess serviceutrymmens funktion.

Den landskapsreform och reform av servicestrukturen inom social- och hälsovården som har inletts av regeringen kommer att påverka exempelvis arbetsfördelningen mellan kommunerna och landskapen när det gäller ordnandet av boendeservice för grupper med särskilda behov. De konsekvenser reformen har för systemet med investeringsunderstöd beaktas i utvecklingen av understödssystemet i takt med att reformen framskrider.

### 3.3 Samhälleliga konsekvenser

Genom att bevilja investeringsunderstöd för sådana serviceutrymmen som finns i servicehus för äldre och som inte bara har dimensionerats för dem som bor i huset utan också för andra äldre i området, främjar man äldre personers välbefinnande och deras möjligheter att bo hemma samt uppkomsten av serviceområden och servicekvarter för äldre. När staten genom investeringsunderstöd deltar i finansieringen av serviceutrymmen som tjänar hela området ökar också kommuners och privata aktörers vilja att låta bygga sådana utrymmen. Ett serviceområde för äldre erbjuder de äldre som bor i närområdet verksamhet som främjar deras funktionsförmåga, välbefinnande och hälsa. I serviceområdet kan finnas privatbostäder, seniorhus, boendegemenskaper samt grupphem som erbjuder vård och omsorg dygnet runt. I området erbjuds sådana tjänster som utgör ett mellanting mellan hemvård och vård dygnet runt, exem-

pelvis dagverksamhet och korttidsvård, som stöder funktionsförmågan, välbefinnandet och hälsan hos de äldre personer som bor hemma och vårdar en anhörig. I ett servicekvarter ingår olika boendeformer, såsom serviceboende, kollektivboende och självständigt seniorboende. Också serviceutrymmen avsedda för andra grupper med särskilda behov än äldre personer, till exempel stödpunkter för de personer med utvecklingsstörning eller de klienter inom psykiatrisk rehabilitering som bor i samma område, främjar på motsvarande sätt boendet för dessa personer, huvudsakligen i vanliga bostäder, och stöder deras integrering i det omgivande samhället.

Genom att förenkla bestämmelsen om investeringsunderstödet styr man förfarandet för beviljandet av understöd så att understödets storlek huvudsakligen bara baserar sig på de utrymmes- eller utrustningslösningar som krävs i byggnaderna och bostäderna samt på skäligen boendekostnader. Med tanke på understödssystemets funktion och likabehandlingen av olika grupper med särskilda behov är det motiverat att slopa de nuvarande bestämmelserna, enligt vilka en viss högsta understödsprocent har fastställts för bostadsobjekt avsedda för en viss persongrupp. Genom att ändra bestämmelserna om användningen av bostäder som beviljats understöd så att ARA på ansökan kan bevilja understödstagaren tillstånd att använda bostäderna också för andra än den grupp med särskilda behov som anges i stödbeslutet kan man mer flexibelt förhindra till exempel underutnyttjandet av bostäder samt de kostnader det medför för ägarna och de risker det medför för staten. När de som äger bostadsobjekt har bättre möjligheter än för närvarande att förhindra de kostnader som orsakas av att bostäderna står underutnyttjade, kan det bidra till att öka olika aktörers intresse för att låta bygga statsstödda bostäder för grupper med särskilda behov.

Genom att kräva att ett hyresavtal ingås också med de personer som bor i servicehus säkerställer man att också dessa personer har tillgång till samma rättigheter enligt lagen om hyra av bostadslägenhet som andra hyresgäster. Om en person inte är i stånd att ingå ett hyresavtal, kan personens intressebevakare eller vårdnadshavare eller en annan laglig företrädare ingå avtalet. Förslaget gäller endast statsstödda hyresbostäder, så det påverkar inte den avtalspraxis som följs i fritt finansierade servicehus och bostäder.

#### **4 Beredningen av propositionen**

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med ARA och Statskontoret.

Av propositionen bereddes sommaren 2015 en version som innehöll två andra förslag utöver förslagen att förenkla fastställandet av investeringsunderstödet och att kräva hyresavtal även i bostäder för grupper med särskilda behov. Det föreslogs att understöd inte längre ska beviljas för vanliga bostäder för studerande, unga eller seniorer i och med att den lägsta stödklassen slopas i enlighet med regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering och att reglerna om val av boende ändras i fråga om statsstödda bostäder så att kravet för utländska bostadssökande på uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år slopas. Skriftliga utlåtanden om detta utkast till proposition begärdes i augusti–september 2015. Utlåtanden lämnades av social- och hälsovårdsministeriet, finansministeriet, Aalto-universitetet, Aalto-universitets studentkår, Aspa-stiftelsen sr, Esbo stad, Studentkåren vid Helsingfors universitet, Invalidförbundet rf, Jyväskyläns yliopiston ylioppilaskunta, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf, Migrationsverket, Förbundet för Ungdomsbostäder rf, Byggnadsindustrin RT rf, RAKLI ry, Finlands Kommunförbund, Finlands Egnahemsförbund rf, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Finlands studerandekårers förbund – SAMOK rf, Suomen Vuokranantajat ry, Finlands studentkårers förbund (FSF) rf, Vaalijalan kuntayhtymä, Vanda stad, Vuokralaiset VKL ry och Y-Stiftelsen sr. En klar majoritet av remissinstanserna motsatte sig förslaget att slopa den lägsta stödklassen och att sluta bevilja understöd för vanliga bostäder för studerande, unga eller seniorer. Däremot fick förslaget att förenkla bestämmelsen om fast-

ställandet av understödets storlek och förslaget att ett hyresavtal även ska krävas i bostäder för grupper med särskilda behov ett brett stöd bland remissinstanserna. Endast ett fåtal remissinstanser tog ställning till förslaget att lindra kravet på uppehållstillstånd för utländska bostadsökande. En del av instanserna stödde och en del motsatte sig förslaget.

Propositionen överlämnades inte till riksdagen hösten 2015, eftersom regeringen beslutade att fortsätta att bevilja understöd för vanliga bostäder för studerande, unga och seniorer. Därefter ströks förslagen att slopa den lägsta stödklassen och att ändra reglerna om val av boende när det gäller utländska bostadsökande. Det sistnämnda förslaget bedöms vara av ringa betydelse, eftersom majoriteten av de invandrare som får uppehållstillstånd beviljas ett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år. Därför skulle slopandet av kravet på uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år i fråga om utländska bostadsökande ha inga betydande praktiska konsekvenser. I stället för de två slojade förslagen togs det in förslag om att bevilja understöd även för serviceutrymmen dimensionerade för utomstående och om att göra de bestämmelser som gäller användningen av de bostäder som finansieras med understödet mer flexibla. Skriftliga utlåtanden om denna proposition begärdes i juni–augusti 2016. Utlåtanden lämnades av social- och hälsovårdsministeriet, finansministeriet, Aalto-universitets studentkår, ARA-bostads produktion ARTTU Ab, Aspa-stiftelsen sr, Södra Karelen social- och hälsovårdsdistrikt, Förbundet De Utvecklingsstördas Väl rf, Helsingfors stad, Kehitysvammaliitto ry, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf, Kommunfinans Abp, Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry, Uleåborg stad, RAKLI ry, Settlementiasunnot Oy, Finlands Kommunförbund, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tammerfors stad, Tyvene Oy, Vuokralaiset VKL ry och Y-Stiftelsen sr.

Förslagen i propositionsutkastet fick ett brett understöd bland remissinstanserna. Enligt remissinstanserna stöder investeringsunderstöd som beviljas för serviceutrymmen som dimensioneras enligt utomståendes behov möjligheterna att bo hemma när det gäller grupper med särskilda behov, uppkomsten av serviceområden avsedda för dessa grupper och gruppernas integrering i det omgivande samhället. Endast finansministeriet motsatte sig detta förslag, eftersom ministeriet bedömde att de statsfinansiella riskerna för beviljandet av understöd är större än dess nyttor. Många av remissinstanserna framförde olika krav och önskemål i fråga om understöd som beviljas för serviceutrymmen som dimensionerats för utomstående. Dessa gällde till exempel understödets tillräcklighet, skäligheten av de kostnader som serviceutrymmena orsakar de boende, de villkor som i propositionsutkastet ställs på användningen av utrymmena och ansvarsfördelningen mellan de boende, ägaren och den kommun där bostadsobjektet finns. Remissinstanserna understödde också de förslag som gäller att förenkla fastställandet av investeringsunderstödet storlek, att göra användningen av bostäder som beviljats understöd mer flexibel och att kräva att hyresavtal ingås även i bostäder avsedda för grupper med särskilda behov. Dessa ändringar ansågs förtydliga understödssystemet, minska risken för att bostäderna står underutnyttjade och förbättra rättsskyddet för personer som tillhör grupper med särskilda behov. Några remissinstanser fäste dock uppmärksamhet vid att lindringen av de bestämmelser som gäller användningen av bostäderna inte får leda till att olika grupper med särskilda behov placeras inom samma bostadskoncentration.

En mer detaljerad sammanfattning av utlåtandena (5.9.2016 dnr YM018:00/2016) kan läsas på miljöministeriets webbplats. Delegationen för kommunal ekonomi och kommunal förvaltning behandlade propositionen vid sitt möte den 13 september 2016.

Utlåtandena gav inte anledning att ändra propositionens innehåll. Syftet med de villkor som ställs i propositionen för beviljande av understöd för serviceutrymmen avsedda för utomstående är att förhindra statsfinansiella risker. Propositionens motiveringsdel kompletterades och preciserades dock på flera ställen utifrån utlåtandena, i synnerhet vad gäller de kostnader som serviceutrymmena orsakar dem som bor i servicehuset, de villkor som ställs på användningen

**RP 227/2016 rd**

av serviceutrymmena och ansvarsfördelningen i förhållande till den kommun där huset finns i det fall att serviceutrymmena står underutnyttjade.

## DETALJMOTIVERING

### 1 Lagförslag

#### 1.1 Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

**3 §. Grupper med särskilda behov.** Paragrafen ändras så att fastställandet av understödsprocenten förenklas. I fortsättningen grundar sig procenten i regel bara på de utrymmes- eller utrustningslösningar som behövs i bostäderna och på skäliga boendekostnader, inte på vissa boendegrupper. I 1 punkten föreslås inga ändringar, så till denna del berättigar även de boendes dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låga inkomstnivå till understöd. Bestämmelsen i 2 punkten om att boendet förutsätter mer stödtjänster än normalt ska preciseras genom att omnämmandet om mer omfattande stödtjänster än normalt stryks och det föreskrivs om utrymmen som krävs för produktion av stödtjänster. Denna korrigering är motiverad eftersom understödet alltid bara riktas till utrymmena, inte de tjänster som erbjuds där, och det finns i regel inga utrymmen som krävs för produktion av stödtjänster i vanliga bostäder. Syftet med detta förslag är inte att ändra innehållet i bestämmelsen. Till exempel i ungdomsbostadsobjekt där det finns både vanliga hyresbostäder och gemensamma utrymmen och serviceutrymmen avsedda för unga som behöver särskilt stöd fastställs understödets storlek så att understödet i fråga om vanliga hyresbostäder beviljas enligt 1 punkten och understödet i fråga om bostäder som betraktas som stödbostäder samt i fråga om gemensamma utrymmen och serviceutrymmen beviljas enligt 2 punkten.

Innehållet i 3 punkten ändras inte, men ordalydelsen förtydligas. Bestämmelsen i 4 punkten om personer som lider av långvarig bostadslöshet på grund av missbruksproblem, psykiska problem eller motsvarande problem slopas, eftersom understödets storlek bestäms enbart på basis av de utrymmes- eller utrustningslösningar som behövs i bostaden, inte på basis av en viss boendegrupp. Den nya 4 punkten motsvarar den gällande 5 punkten såtillvida att det i den föreskrivs om exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning. I denna punkt nämns dock inte personer med utvecklingsstörning såsom i den gällande 5 punkten, utan den nya 4 punkten kan i princip tillämpas på alla boendegrupper som behöver exceptionella lösningar i fråga om utrymmen och utrustning. Därmed kan också långtidsbostadslösa personer och personer med utvecklingsstörning i fortsättningen beviljas understöd enligt den högsta stödklassen, det vill säga till högst 50 procent, om så krävs med tanke på bostadsobjektets utrymmes- eller utrustningslösningar eller för att hålla boendekostnaderna på skälig nivå.

Därtill görs vissa språkliga och lagtekniska ändringar i paragrafen.

**4 §. Understödsobjekt.** Till 1 mom. föreslås en ny bestämmelse om att det i ett hyreshus som är föremål för understödet får finnas serviceutrymmen som också används av andra än dem som bor i huset. Detta förutsätter dock att dessa utrymmen är måttligt dimensionerade och det finns ett långvarigt behov av dem på orten. Till ansökan om understöd ska fogas en plan för det serviceutrymme som behöver understöd, hurdana tjänster man avser erbjuda där och en uppskattning av dess kommande besökarantal och användargrupper. Vid bedömningen av hur måttliga de större serviceutrymmena är i förhållande till efterfrågan i området kan man ta i beaktande bland annat antalet personer som bor i servicehuset, antalet personer som bor i närområdet, antalet personer som förmodligen använder serviceutrymmena samt vilka andra motsvarande tjänster och serviceutrymmen det finns i området. Även om det bedöms att serviceutrymmena kommer att ha flera användare ska de på sin höjd vara måttliga: ju större utrymmena är, desto större kostnader och desto större risk för underutnyttjande medför de. En förutsätt-

ning för beviljande av understöd är också att det både på kort och på lång sikt bedöms finnas ett verkligt behov av sådana här allmänna serviceutrymmen som planeras på orten. Understödsdagaren ska ge ARA en så noggrann uppskattning som möjligt av detta kommande behov eftersom det är en central faktor med tanke på projektets lönsamhet. I den i 6 § 2 mom. avsedda projektplan som visar att projektet som helhet är motiverat i ekonomiskt och funktionellt hänseende ska också ingå ett serviceutrymme som dimensioneras för utomstående och en utredning av dess lönsamhet såväl ur ett ekonomiskt som ur ett funktionellt perspektiv.

Understöd kan beviljas för byggande av serviceutrymmen som har dimensionerats för utomstående när dessa utrymmen byggs som en del av ett nytt servicehus som finansieras med räntestödslån och understöd eller i anslutning till ett befintligt servicehus i samband med att det med ett räntestödslån som har godkänts av ARA genomförs en ombyggnad av huset. Understöd ska inte beviljas för sådana serviceutrymmen som de som bor i huset inte själva behöver, eftersom detta kan medföra betydande risker för utrymmenas lönsamhet.

På grund av karaktären av serviceutrymmena är det ändamålsenligt att placera dem främst i anslutning till servicehus för äldre. Av särskilda skäl kan understöd även beviljas för serviceutrymmen som finns i objekt avsedda för andra grupper med särskilda behov. Till exempel när det gäller personer med utvecklingsstörning eller klienter inom psykiatrisk rehabilitering kan det komma i fråga att bevilja understöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad av stöd- punkter för de personer med utvecklingsstörning eller de klienter inom psykiatrisk rehabilitering som bor i området. En sådan stödpunkt kan vara till exempel en bostadslägenhet som finns i närheten av en boendegrupp eller något annat bostadsobjekt för personer med utvecklingsstörning eller klienter inom psykiatrisk rehabilitering. Behovet av sådana här utrymmen ska bedömas från fall till fall och med beaktande av såväl de boendes som serviceproduktionens behov. I anslutning till boendet får inte placeras sådana dagliga sysslor som ska erbjudas separat, såsom samhällsomfattande tjänster eller dag- eller arbetsverksamhet för personer med funktionsnedsättning. Eftersom understöd enbart beviljas för bostadsprojekt är det inte möjligt att stöda enskilda stöd- punkter, utan stöd- punkten ska ingå i en större bostadshelhet som finansieras med understödet trots att det inte skulle finnas i anslutning till det egentliga servicehuset. Såväl serviceutrymmen som byggs i anslutning till ett servicehus som olika lösningar som motsvarar stöd- punkter är alltid förknippade med bostäder avsedda för en viss grupp med särskilda behov. Därför ska utrymmena huvudsakligen bara riktas till denna grupp med särskilda behov, och endast av exceptionella skäl kan utrymmena användas av personer som tillhör en annan grupp med särskilda behov. Serviceutrymmena ska alltid främja möjligheterna för personer som tillhör grupper med särskilda behov att integreras i det omgivande bostadsområdet och deras deltagande i den omgivande gemenskapen, inte bidra till att grupperna segregeras och blir avvikande i förhållande till den övriga befolkningen i området.

ARA ska utifrån ansökan om understöd och andra utredningar noggrant bedöma varje projekts ändamålsenlighet och planerade omfattning samt överväga såväl behovet av serviceutrymmena både på kort och på lång sikt som de riskfaktorer som hänförs till utrymmena. Vid bedömningen av huruvida projektet har en fungerande ekonomi ska ARA också beakta eventuellt underutnyttjande av utrymmena och medel som minimerar de risker detta medför. Om de utrymmen som beviljas understöd blir underutnyttjade och de avgifter som tas ut hos utomstående och de övriga intäkter som fås av dem inte räcker till för att täcka kostnaderna för utrymmena, är det den som äger huset som står för kostnaderna. Därför kan det i vissa fall vara motiverat att också den kommun där bostadsobjektet finns förbinder sig i mån av möjlighet till det understödda projektet och hjälper att säkerställa effektiv användning av utrymmena och hjälper att täcka de kostnader som orsakas av eventuellt underutnyttjande av utrymmena. De serviceutrymmen som understöds ska också vara anpassningsbara så att de kan tas i något annat bruk i det fall att de annars står underutnyttjade.



Understöd kan bara beviljas för sådana för utomstående dimensionerade serviceutrymmen som bedöms uppfylla alla ovannämnda krav. I fråga om utrymmen avsedda för utomstående beror den högsta understödsprocenten också på vilken användargrupp servicehuset är avsett för och i vilken stödklass enligt 3 och 8 § det ingår. Om det exempelvis är fråga om ett servicehus för äldre personer med försämrat allmäntillstånd i enlighet med den tredje stödklassen, kan understöd beviljas till högst 40 procent såväl för bostäderna som för serviceutrymmena i huset. Understödet storlek bestäms dock från fall till fall och specifikt för varje objekt, och det kan också variera inom ett och samma objekt. Till exempel understöd som riktas till bostäder som är avsedda för äldre personer med försämrat allmäntillstånd och som kräver särskilda utrymmes- eller utrustningslösningar kan vara större än understöd som riktas till ett serviceutrymme som finns i samma byggnad och som inte kräver särskilda utrymmes- eller utrustningslösningar.

I övrigt ska paragrafen motsvara den gällande lagen, men i den görs vissa språkliga och lagtekniska ändringar.

**8 §. Understödet storlek.** Det föreslås att 1 mom. 4 punkten ändras så att den motsvarar de ändringar som föreslås i 3 §, vilket innebär att hänvisningen till 3 § 5 punkten stryks i och med att den punkten stryks. I övrigt ändras paragrafens innehåll inte, men i den görs vissa språkliga och lagtekniska ändringar.

**11 §. Användningen av bostäderna.** Paragrafens 1 mom. förblir oförändrat, vilket innebär att bostäder som har beviljats understöd även i fortsättningen ska användas som hyresbostäder för den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att ARA kan på ansökan och på villkor som den bestämmer bevilja understödstagaren tillstånd att avvika från kravet i 1 mom., det vill säga att använda bostäderna också för andra än den grupp med särskilda behov som anges i stödbeslutet, om det hindrar att bostäderna står underutnyttjade eller om det finns något annat särskilt skäl för detta. I fortsättningen kan tillstånd beviljas på lättare grunder än nuförtiden, vilket bevisas av att exempelvis underutnyttjande av bostäder utgör en tillräcklig grund för tillståndet, och det krävs till skillnad från det gällande 3 mom. inte att en hel grupp med särskilda behov inte längre behöver bostäder på orten. Beviljande av dispens kan i fortsättningen komma i fråga exempelvis i sådant fall att det inte längre finns behov av alla bostäder i en enhet som erbjuder serviceboende med heldygnsomsorg, till exempel i ett servicehus för äldre personer med minnessjukdomar, och det är ändamålsenligt att bostäderna används av äldre personer som behöver lättare stödformer. Bostäderna ska i första hand riktas till en sådan grupp med särskilda behov som motsvarar den tidigare utsedda gruppen. Endast i specialfall kan bostäder riktas till en helt annan grupp med särskilda behov. I detta fall ska särskild uppmärksamhet fästas vid att grupperna har liknande behov och att det med tanke på deras behov, ordnandet av de tjänster som erbjuds dem och kommunens verksamhet är motiverat att placera dem i samma bostadsobjekt. Till exempel i ett servicehus för äldre kan placeras personer som närmar sig pensionsålder och äldre personer med utvecklingsstörning om detta på bästa sätt motsvarar deras behov. Servicehusen får inte bilda bostadskoncentrationer för grupper med särskilda behov, vilket innebär att flera olika grupper med särskilda behov samlas på samma ställe så att de segregeras från samhället. Däremot ska husen alltid främja dessa gruppers integrering i det omgivande bostadsområdet och deras deltagande i den omgivande gemenskapen. Bostäder ska kunna användas som vanliga hyresbostäder endast i det fall att det i området inte finns behov av bostäder för sådana grupper med särskilda behov som avses i 3 § eller i det fall att de bostäder för vilka understöd beviljats inte exempelvis på grund av sin storlek, sin utrustning eller sitt läge lämpar sig för andra grupper med särskilda behov. Om det bara är fråga om ett litet antal bostäder och en tillfällig, högst två år lång ändring behövs inget separat till-

stånd, utan det räcker att understödstagaren gör en anmälan om saken till ARA. Med ett litet antal bostäder avses här högst 15 procent av de bostäder som finns i objektet, men dock högst tio bostäder. Tillståndet eller anmälan får aldrig vara ett sätt att kringgå den 20 år långa bostadsbruksförpliktelse som är en förutsättning för investeringsunderstödet, ett sätt att få ett större investeringsunderstöd eller ett sätt att på något annat sätt kringgå bestämmelserna i lagen och dess syften. Om bostäderna står underutnyttjade i omfattande utsträckning och i en längre tid, och om det inte längre i området finns behov av bostäder för grupper med särskilda behov eller bostäderna inte lämpar sig för sådant bruk, kan ARA bevilja understödstagaren helt och hållet befrielse från den 20 år långa bostadsbruksförpliktelsen. Detta ska dock vara en åtgärd som tillgrips i sista hand.

Det är möjligt att söka ändring i ARA:s beslut om dispens i enlighet med 13 § i investeringsunderstödslagen, alltså på det sätt som föreskrivs i statsunderstödslagen (688/2001). Enligt statsunderstödslagen kan omprövning av ett beslut först begäras av ARA i enlighet med 7 a kap. i förvaltningslagen (434/2003). Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning kan överklagas hos förvaltningsdomstolen i enlighet med vad som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996), och vidare hos högsta förvaltningsdomstolen om den beviljar besvärstillstånd. Bestämmelser om ARA:s behörighet att bevilja understödstagaren, som också är räntestödslåntagare, helt eller delvis befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt 2 kap. i räntestödslagen finns i 18 § i den lagen, och bestämmelser om kommunens behörighet att bevilja tillstånd att använda bostäder för något annat ändamål än boende finns i 12 § i den lagen. Detta tillstånd av kommunen som gäller ändring av användningsändamål förutsätter givetvis att ARA först beviljar understödstagaren tillstånd att delvis eller helt och hållet avvika från den 20 år långa bostadsbruksförpliktelse som avses i 11 § i investeringsunderstödslagen.

I det nya 2 mom. ingår bestämmelsen i det gällande 3 mom. om att ARA kan på ansökan och på de villkor den bestämmer bevilja befrielse från den användningsbegränsning som hänför sig till understödet, om de som tillhör den angivna gruppen med särskilda behov inte längre behöver bostad på orten eller om befrielse är befogad av andra särskilda skäl. Enligt förslaget slopas den i gällande 2 mom. avsedda möjligheten för understödstagaren att anvisa i stället för bostäder som finansierats med understödet en del av bostäderna i sitt övriga hyresbostadsbestånd på orten, om det är nödvändigt för att bevara en tillräckligt mångsidig boendestruktur. Denna möjlighet har motiverats i förarbetet till lagen (RP 170/2004 rd) med att det är viktigt med tanke på att kunna undvika problem under boendetiden att boendestrukturen är tillräckligt mångsidig i bostadshus avsedda för personer som anlitar missbrukartjänster, för bostadslösa, för ungdomar som behöver särskilt stöd och för andra grupper som har svårt att hantera sitt liv. Understödsstagaren kan därför lägga fram en plan att de hyresbostäder som anvisas grupper med särskilda behov delvis kan finnas i andra bostäder i hyresbostadsbeståndet på orten än i de bostäder för vilka understöd har beviljats. Vidare har det i förarbetet konstaterats att ARA ska godkänna planen och övervaka att den följs, och att förfarandet motsvarar i stort sett det förfarande som då tillämpades när understöd beviljades för anskaffning av bostäder för bostadslösa. Numera finns det dock inte behov av sådant förfarande. Om personerna kan bo i vanliga hyresbostäder med hjälp av stödtjänster ska de hänvisas till sådana bostäder ända från början. Om det på orten har byggts ett med investeringsstöd finansierat servicehus till exempel för långtidsbostadslösa personer som lider av missbruksproblem eller psykiska problem, men dessa personer har sedermera blivit rehabiliterade i den grad att de klarar sig i stödbostäder och ingen längre behöver bo i ett servicehus, ska beviljande av dispens enligt det nya 2 mom. övervägas. Förfarandet enligt det gällande 2 mom. kan dock fortfarande tillämpas på objekt som har finansierats före ikraftträdandet av den föreslagna lagändringen.

I paragrafens 3 mom. ska det föreskrivas att en viss andel av serviceutrymmena och av de tjänster som erbjuds i ett servicehus som har beviljats understöd ska reserveras för dem som

bor i huset, och denna andel ska alltid vara tillräckligt stor för att möta de servicebehov som de boende har. De som bor i ett servicehus som har beviljats understöd ska alltså alltid ges företräde att använda serviceutrymmena som finns i anslutning till huset och de tjänster som erbjuds där. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för serviceutrymmena får ingå i den hyra som tas ut hos de boende enligt självkostnadsprincipen i enlighet med 13 § räntestödslagen endast till den del utrymmena är reserverade för de boende. Med tanke på fastställandet av hyran är det alltså nödvändigtvis inte den faktiska användningen som är avgörande, utan de boendes rätt att använda utrymmena. De avgifter som tas ut hos de boende för användningen av serviceutrymmena och för de tjänster som erbjuds där får aldrig vara större än de avgifter som tas ut hos utomstående. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för serviceutrymmen avsedda för utomstående ska alltid täckas med de avgifter som tas ut hos de utomstående för användningen av utrymmena och för de tjänster som erbjuds där och med eventuella andra intäkter. Om dessa avgifter och intäkter inte räcker till för att täcka kostnaderna för serviceutrymmena, ska den som äger huset stå för finansieringen av dessa. Också den kommun där bostadsobjektet finns kan, om den så vill, förbinda sig att delta i finansieringen.

Ägaren av servicehuset ska föra en skild bokföring över de inkomster och utgifter som förorsakas av serviceutrymmen avsedda för utomstående. Som sådana inkomster betraktas också de avgifter som tas ut hos utomstående för användningen av serviceutrymmena och för de tjänster som erbjuds där, till exempel för måltider, till den del det i priset på tjänsten ingår kostnader för de utrymmen som används för att producera en tjänst. För att genomföra konkurrensneutralitet ska dessa avgifter i regel motsvara de avgifter som vanligen tas ut för motsvarande utrymmen och tjänster i området. De intäkter som eventuellt återstår efter att kostnaderna är täckta ska i första hand användas till förmån för de boende, till exempel för att sänka de hyror som tas ut hos dem. Ägaren kan dock använda en del av dessa intäkter till att i skäligen mån bereda sig på eventuella kostnader som orsakas av att utrymmena står underutnyttjade. Om den som äger servicehuset inte själv är verksam som tjänsteproducent i utrymmena, ska ägaren på ett öppet och icke-diskriminerande sätt konkurrensutsätta det företag eller den organisation som bedriver sin verksamhet i utrymmena. Ägaren ska hos den aktör som vunnit anbudsförfarandet ta ut en marknadsmässig hyra för användningen av utrymmena. Med hyrorna ska täckas de finansierings-, underhålls- och driftskostnader som de serviceutrymmen som används av utomstående orsakar husets ägare, och de därefter återstående intäkterna ska användas till förmån för dem som bor i huset. Genom de marknadsmässiga avgifter som tas ut hos utomstående eller den marknadsmässiga hyra som tas ut hos det företag som är verksamt i utrymmena, samt genom skyldigheten att använda de intäkter som eventuellt återstår efter att alla utgifter har täckts till förmån för dem som bor i huset, säkerställs att understödstagaren eller en annan aktör som är verksam i de utrymmen för vilka understöd har beviljats inte får obehörig vinst jämfört med andra aktörer som producerar motsvarande tjänster i samma område. Syftet är att hålla isär det statsstödda boendet till skäligt pris och den marknadsmässiga serviceproduktionen.

## 1.2 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

**11 §. Bostadsbruk och hyresgäster.** Det föreslås att 2 mom. ändras så att det blir möjligt att bo utan hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet i bostäder som finansierats med statens räntestöd endast om det är fråga om kortvarigt boende för en person som behöver särskild vård och omsorg. Boende i statsstödda bostäder ska alltså huvudsakligen basera sig på hyresavtal också när det gäller personer som behöver särskild vård och omsorg. Om till exempel en äldre person som lider av en minnessjukdom eller en person med svår utvecklingsstörning inte är i stånd att ingå ett hyresavtal, kan personens intressebevakare eller vårdnadshavare eller en annan laglig företrädare ingå avtalet för personens räkning. Hyresavtal ska dock inte heller i fortsättningen krävas om det är fråga om kortvarigt boende av intervalltyp i högst tre månader

för en person som behöver särskild vård och omsorg. Intervallboende är alltid ett undantag i statsstödda servicebostäder, och det kan finnas bara ett fåtal sådana bostadsplatser i ett objekt.

Paragrafens 1 och 3 mom. ändras inte, men i 3 mom. görs vissa språkliga och lagtekniska ändringar.

### 1.3 Aravabegränsningslagen

4 §. *Bostadsbruk och hyresgäster.* De ändringar som föreslås i paragrafens 2 mom. motsvarar de ändringar som föreslås i motsvarande moment i 11 § i räntestödslagen. Ändringarna gäller alltså utöver hyresbostäder som beviljats räntestödslån också bostäder som tidigare finansierats med aravalån. Därtill görs vissa språkliga och lagtekniska ändringar i 3 mom.

## 2 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2017.

På ansökningar som är anhängiga hos ARA när lagen om ändring av investeringsunderstödslagen träder i kraft tillämpas 3 och 8 § sådana de lydte vid lagens ikraftträdande. De ändrade 3 och 8 § tillämpas alltså på ansökningar som inkommer till ARA först från och med ingången av 2017. På bostäder för vilka det har beviljats investeringsunderstöd innan den nya lagen träder i kraft tillämpas 11 § 2 mom. sådant det lydte vid ikraftträdandet av lagen. För övrigt tillämpas den nya 11 § också på sådana bostäder. Således kan det i nuvarande 11 § 2 mom. avsedda förfarandet, där understödstagaren under vissa förutsättningar kan anvisa de personer som tillhör en grupp med särskilda behov en del av bostäderna i sitt övriga hyresbostadsbestånd på orten i stället för de bostäder som beviljats understöd, fortfarande tillämpas på objekt som beviljats understöd före ikraftträdandet av den nya lagen.

De ändringar som föreslås i 11 § 2 mom. i räntestödslagen och i 4 § 2 mom. i aravabegränsningslagen ska från och med den 1 januari 2018 tillämpas på de personer som för närvarande bor i bostäderna och med vilka det inte har ingåtts hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. På det sättet får hyreshusens ägare en övergångsperiod på ett år för att ingå hyresavtal med sådana gamla boende.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

## Lag

### om ändring av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) 3, 4, 8 och 11 §, av dem 3 och 8 § sådana de lyder i lag 491/2010 samt 11 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 448/2008, som följer:

#### 3 §

##### *Grupper med särskilda behov*

Understöd kan beviljas för bostadsprojekt till boendegrupper som behöver särskilt stöd och

- 1) som har dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låg inkomstnivå,
- 2) för vilka det är en förutsättning för boendet att det finns utrymmen för produktion av stödtjänster,
- 3) för vilka ordnandet av bostadsförhållandena förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns speciallösningar i betydande mån i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 mom. som krävs för stödtjänster, eller
- 4) för vilka ordnandet av bostadsförhållandena förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 mom. som krävs för stödtjänster.

#### 4 §

##### *Understödsobjekt*

Understöd kan beviljas för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyreshus eller hyresbostäder om lån som beviljats för samma objekt godkänns som räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), nedan räntestödslagen. I ett hyreshus som är föremål för understöd får finnas sådana serviceutrymmen som används också av andra personer än de som bor i huset, förutsatt att dessa utrymmen har en skälig dimension och att det finns ett långvarigt behov av dem på orten.

Understöd beviljas inte för delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002).

#### 8 §

##### *Understödet storlek*

För de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som godkänts för finansiering med räntestödslån kan understöd beviljas till högst

- 1) 10 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 1 punkten,
- 2) 25 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 2 punkten,

3) 40 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 3 punkten,

4) 50 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 4 punkten.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska när den beviljar understöd beakta också objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.

## 11 §

### *Användningen av bostäderna*

En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad understöd har beviljats ska i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats användas som hyresbostad för personer som tillhör den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den ställer bevilja tillstånd att avvika från det krav som anges i 1 mom., om ett tillstånd förhindrar att bostäder står underutnyttjade eller om det finns något annat särskilt skäl. Om det är fråga om ett litet antal bostäder och situationen är förändrad under högst två år krävs inte något ovan avsett tillstånd men understödstagaren ska göra en anmälan om saken till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Om det i ett bostadshus finns sådana utrymmen som är avsedda att användas också av andra personer än de som bor i huset, ska dock en tillräckligt stor del av utrymmena vara reserverad för dem som bor i huset. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för utrymmena får ingå i den hyra som tas ut hos de boende endast till den del utrymmena är reserverade för de boende. Över inkomster och utgifter som orsakas av utrymmen som är avsedda att användas av andra än dem som bor i huset ska föras en skild bokföring.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På ansökningar som var anhängiga hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet när denna lag trädde i kraft tillämpas 3 och 8 § i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande. På bostäder som beviljats understöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad före ikraftträdandet av denna lag tillämpas 11 § 2 mom. i den lydelse det hade vid ikraftträdandet.

## 2.

### **Lag**

#### **om ändring av 11 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 11 §, sådan den lyder i lagarna 84/2003, 717/2006 och 1221/2013, som följer:

## 11 §

### *Bostadsbruk och hyresgäster*

En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad räntestödslån har beviljats ska användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om det är fråga om boende under högst tre månader för den som behöver särskild vård och omsorg.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll. Med en finsk medborgare jämställs en person

1) vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett sådant uppehållskort som avses i det kapitlet,

2) som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På sådana boende som vid ikraftträdandet av denna lag bor i bostäder som avses i denna lag och med vilka det inte före ikraftträdandet av denna lag har ingåtts hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas till och med den 31 december 2017 bestämmelserna i 11 § 2 mom. i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande.

### 3.

## Lag

### om ändring av 4 § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i aravabegränsningslagen (1190/1993) 4 §, sådan den lyder i lag 1220/2013, som följer:

#### 4 §

#### *Bostadsbruk och hyresgäster*

En bostadslägenhet som avses i denna lag ska användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om det är fråga om boende under högst tre månader för den som behöver särskild vård och omsorg.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll. Med en finsk medborgare jämställs en person

1) vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett sådant uppehållskort som avses i det kapitlet,

2) som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På sådana boende som vid ikraftträdandet av denna lag bor i bostäder som avses i denna lag och med vilka det inte före ikraftträdandet av denna lag har ingåtts hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas till och med den 31 december 2017 bestämmelserna i 4 § 2 mom. i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande.

**RP 227/2016 rd**

Helsingfors den 27 oktober 2016

**Statsminister**

**Juha Sipilä**

Jordbruks- och miljöminister Kimmo Tiilikainen



1.

## Lag

### om ändring av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) 3, 4, 8 och 11 §, av dem 3 och 8 § sådana de lyder i lag 491/2010 samt 11 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 448/2008, som följer:

*Gällande lag*

3 §

*Grupper med särskilda behov*

Understöd kan beviljas för bostadsprojekt till boendegrupper som behöver särskilt stöd och

1) som har dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låg inkomstnivå,

2) som är beroende av mer stödtjänster än normalt i sitt boende,

3) för vilka ordnandet av bostadsförhållandena utöver de stödtjänster som avses i 2 punkten i betydande mån kräver speciallösningar i fråga om lokaler och utrustning i bostadshuset eller bostaden,

4) för vilka en förutsättning för ordnandet av bostadsförhållandena utöver de omständigheter som avses i 3 punkten är långvarig bostadslöshet på grund av missbruksproblem, psykiska problem eller motsvarande problem, eller

5) för vilka ordnandet av bostadsförhållandena utöver de stödtjänster som avses i 2 punkten förutsätter exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om lokaler och utrustning i bostadshuset eller bostaden på grund av de boendes utvecklingsstörning.

*Föreslagen lydelse*

3 §

*Grupper med särskilda behov*

Understöd kan beviljas för bostadsprojekt till boendegrupper som behöver särskilt stöd och

1) som har dåliga bostadsförhållanden och exceptionellt låg inkomstnivå,

2) *för vilka det är en förutsättning för boendet att det finns utrymmen för produktion av stödtjänster,*

3) för vilka ordnandet av bostadsförhållandena *förutsätter att det* i bostadshuset eller bostaden *finns* speciallösningar i betydande mån i fråga om *utrymmen* och utrustning utöver de *utrymmen enligt 2 mom. som krävs för stödtjänster, eller*

4) för vilka ordnandet av bostadsförhållandena *förutsätter att det* i bostadshuset eller bostaden *finns exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 mom. som krävs för stödtjänster.*

## RP 227/2016 rd

### Gällande lag

#### 4 §

##### *Understödsobjekt*

Understöd kan beviljas för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyreshus eller hyresbostäder när lån som beviljats för samma objekt godkänns som räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), nedan räntestödslagen.

Understöd beviljas *dock* inte för delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002).

#### 8 §

##### *Understödet storlek*

För de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som godkänts för finansiering med räntestödslån kan understöd beviljas

- 1) *till högst* 10 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 1 punkten,
- 2) *till högst* 25 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 2 punkten,
- 3) *till högst* 40 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 3 punkten,
- 4) *till högst* 50 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 4 *eller* 5 punkten.

När Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet med beaktande av de högsta procenttalen beviljar understöd, ska den för varje objekt beakta objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.

### Föreslagen lydelse

#### 4 §

##### *Understödsobjekt*

Understöd kan beviljas för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyreshus eller hyresbostäder *om* lån som beviljats för samma objekt godkänns som räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), nedan räntestödslagen. *I ett hyreshus som är föremål för understöd får finnas sådana serviceutrymmen som används också av andra personer än de som bor i huset, förutsatt att dessa utrymmen har en skäligen dimension och att det finns ett långvarigt behov av dem på orten.*

Understöd beviljas inte för delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002).

#### 8 §

##### *Understödet storlek*

För de bygg-, anskaffnings- och ombyggnadskostnader som godkänts för finansiering med räntestödslån kan understöd beviljas *till högst*

- 1) 10 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 1 punkten,
- 2) 25 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 2 punkten,
- 3) 40 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 3 punkten,
- 4) 50 procent när understödet beviljas för det ändamål som anges i 3 § 4 punkten.

*Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska när den beviljar understöd beakta också objektets omfattning och kostnader, hyrans skälighet samt hyresbetalningsförmågan hos dem som hör till gruppen med särskilda behov.*

## RP 227/2016 rd

Gällande lag

11 §

*Användningen av bostäderna*

Bostäder i fråga om vilka understöd har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad skall användas som hyresbostäder för personer tillhörande den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats.

Om det är nödvändigt för att bevara en tillräckligt mångsidig boendestruktur, kan understödstagaren i stället för de bostäder som finansierats med understödet anvisa en del av bostäderna i sitt övriga hyresbostadsbestånd på orten, dock så att lika många bostäder som understödet beviljats för i minst 20 års tid står till förfogande för personer som hör till gruppen med särskilda behov. Det ska då för användningen av bostäderna finnas en plan som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på de villkor den uppställer bevilja befrielse från den användningsbegränsning som hänför sig till understödet, om de som tillhör den angivna gruppen med särskilda behov inte längre behöver bostad på orten eller om befrielse är befogad av andra särskilda skäl.

Föreslagen lydelse

11 §

*Användningen av bostäderna*

*En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad understöd har beviljats ska i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats användas som hyresbostad för personer som tillhör den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet.*

*Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den ställer bevilja tillstånd att avvika från det krav som anges i 1 mom., om ett tillstånd förhindrar att bostäder står underutnyttjade eller om det finns något annat särskilt skäl. Om det är fråga om ett litet antal bostäder och situationen är förändrad under högst två år krävs inte något ovan avsett tillstånd men understödstagaren ska göra en anmälan om saken till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.*

*Om det i ett bostadshus finns sådana utrymmen som är avsedda att användas också av andra personer än de som bor i huset, ska dock en tillräckligt stor del av utrymmena vara reserverad för dem som bor i huset. Finansierings-, underhålls- och driftskostnaderna för utrymmena får ingå i den hyra som tas ut hos de boende endast till den del utrymmena är reserverade för de boende. Överinkomster och utgifter som orsakas av utrymmen som är avsedda att användas av andra än dem som bor i huset ska föras en skild bokföring.*

*Denna lag träder i kraft den 20 .*

*På ansökningar som var anhängiga hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet när denna lag trädde i kraft tillämpas 3 och 8 § i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande. På bostäder som beviljats understöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad före ikraftträdandet av denna lag tillämpas 11 § 2 mom. i den lydelse det hade vid ikraftträdandet.*

2.

## Lag

### om ändring av 11 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 11 §, så-  
dan den lyder i lagarna 84/2003, 717/2006 och 1221/2013, som följer:

*Gällande lag*

11 §

*Bostadsbruk och hyresgäster*

En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad räntestödslån har beviljats skall användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om det är fråga om en person som behöver särskild vård och omsorg.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll. *I denna lag* jämställs med finsk medborgare en person

1) vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett uppehållskort,

2) som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

*Föreslagen lydelse*

11 §

*Bostadsbruk och hyresgäster*

En bostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad räntestödslån har beviljats ska användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om det är fråga om *boende under högst tre månader för den* som behöver särskild vård och omsorg.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll. Med *en* finsk medborgare jämställs en person

1) vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats *ett* sådant uppehållskort *som avses i det kapitlet*,

2) som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

*Denna lag träder i kraft den 20 .*

*På sådana boende som vid ikraftträdandet av denna lag bor i bostäder som avses i denna lag och med vilka det inte före ikraftträdandet av denna lag har ingåtts hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas till och med den 31 december 2017 bestämmelserna i 11 § 2 mom. i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande.*

3.

## Lag

### om ändring av 4 § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i aravabegränsningslagen (1190/1993) 4 §, sådan den lyder i lag 1220/2013, som följer:

#### *Gällande lag*

4 §

#### *Bostadsbruk och hyresgäster*

En bostadslägenhet som avses i denna lag ska användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) när det gäller personer som behöver särskild vård och omsorg.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll. *I denna lag* jämställs med finsk medborgare en person

1) vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats ett uppehållskort,

2) som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

#### *Föreslagen lydelse*

4 §

#### *Bostadsbruk och hyresgäster*

En bostadslägenhet som avses i denna lag ska användas som hyresbostad.

En bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om det är fråga om *boende under högst tre månader för den* som behöver särskild vård och omsorg.

Till hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll. Med *en* finsk medborgare jämställs en person

1) vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller som har beviljats *ett* sådant uppehållskort *som avses i det kapitlet*,

2) som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år,

3) som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.

---

*Denna lag träder i kraft den 20 .*

*På sådana boende som vid ikraftträdandet av denna lag bor i bostäder som avses i denna lag och med vilka det inte före ikraftträdandet av denna lag har ingåtts hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas till och med den 31 december 2017 bestämmelserna i 4 § 2 mom. i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande.*