

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravalagen och lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Det föreslås i propositionen att lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravalagen och lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ska ändras. De föreslagna ändringarna gäller främst de så kallade allmännyttighetsbestämmelserna i de två förstnämnda lagarna. Genom dem begränsas handlingsfriheten för de samfund som äger statligt subventionerade hyres- och bostadsrättsbostäder. Kravet på allmännyttighet i fråga om ägarsamfunden slopas när det gäller nyproduktion av hyresbostäder och begränsningsvillkoren ändras till att gälla enskilda projekt genom att kraven på allmännyttighet skärps. Propositionen bidrar till genomförandet av de ändringar som ingår i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering.

I fortsättningen kommer det inte att krävas att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utsett låntagaren till allmännyttigt bostadssamfund för att räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder ska beviljas statligt stöd, utan kraven på allmännyttighet uppfylls inom ramen för det enskilda projektet. Syftet med ändringen är att öka aktörernas intresse för statligt subventionerad bostadsproduktion. För att man ska kunna garantera att stödet kanaliseras till de boende samtidigt som man borgar för statens riskhantering, bör räntestödslåntagarna också i fortsättningen uppfylla vissa krav i fråga om t.ex. långsiktig hyresverksamhet och soliditet. Kravet på allmännyttighet kvarstår i fråga om befintliga räntestöds- och aravalåntagare, och de kan om de så önskar också i fortsättningen producera statligt understödda hyresbostäder inom ramen för bestämmelserna om allmännyttighet. Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ändras så att investeringsstöd för bostadsproduktion för grupper med särskilda behov i fortsättningen endast kan beviljas sådana allmännyttiga samfund som utsetts till räntestödslåntagare.

Samtidigt skärps begränsningarna i fråga om räntestöds- och aravalåntagare, och den sociala och långsiktiga karaktären hos denna bostadsproduktion framhävs. Den avkastning som ska anses skäligen på de medel som ägaren investerat i ett låntagarsamfund sänks med hälften. Bestämmelserna om övervakningen av låntagarsamfunden preciseras så att den tillsynsbefogenhet Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet för närvarande har utsträcks till att omfatta också sådana dotterbolag som trots att de inte är allmännyttiga samfund är underkastade allmännyttighetsförpliktelserna på grund av att moderbolaget har utsetts till ett allmännyttigt samfund. Centralen kan dessutom förbjuda allmännyttiga samfund att göra sådana företagsarrangemang, överföringar av medel och andra motsvarande åtgärder som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet.

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras så att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan befria ett räntestödsobjekt från begränsningar som gäller användning och överlåtelse också då en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller överlåtelse på frivillig väg. Genom ändringen tryggas statens fordringar. Bestämmelsen motsvarar också tidigare ändringar i bestämmelserna om aravafinansierade objekt.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2017.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	4
1 INLEDNING.....	4
2 NULÄGE	4
2.1 Lagstiftning och praxis.....	4
Systemen för räntestödslån och aravalån	4
Bestämmelserna om allmännyttighet	5
Befrielse från bestämmelserna om användnings- och överlåtelsebegränsningar	7
2.2 Bedömning av nuläget	7
Läget beträffande statligt subventionerad hyresbostadsproduktion	7
Behovet av bestämmelserna om allmännyttighet och konsekvenserna av bestämmelserna	8
Befrielse från begränsningar i bolag med ekonomiska svårigheter.....	10
3 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	10
3.1 Målsättning	10
3.2 De viktigaste förslagen.....	11
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	14
4.1 Ekonomiska konsekvenser.....	14
Konsekvenser för statsfinanserna	14
4.2 Konsekvenser för myndigheterna	16
4.3 Samhälleliga konsekvenser	16
Konsekvenser för de boendes ställning	16
Konsekvenser för bostadsmarknaden	16
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	17
DETALJMOTIVERING	19
1 LAGFÖRSLAG	19
1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	19
1.2 Aravalagen	24
1.3 Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov.....	24
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	24
3 IKRAFTTRÄDANDE	25
4 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING	25
LAGFÖRSLAG	28
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	28
Lag om ändring av aravalagen	33
Lag om ändring av 4 och 7 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov	35
BILAGOR.....	37
PARALLELLELTEXT	37
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	37
Lag om ändring av aravalagen	47
Lag om ändring av 4 och 7 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov	51

RP 155/2016 rd

FÖRORDNINGSUTKAST	53
Statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare	53

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

I bilaga 4 till regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering konstateras att de författningar som gäller allmännyttig bostadsproduktion ska göras strängare genom att begränsningsvillkoren härnäst ska gälla enskilda projekt. Dessutom ska kravet på allmännyttighet i fråga om ägarna till statligt subventionerade bostäder frångås vid nyproduktion. Denna skrivning specificeras i den 6 punkten i bilagan som har rubriken ”Boende och miljö”. I underpunkten ”Statligt understödd bostadsproduktion” konstateras att kravet på allmännyttighet för byggherren ska slopas och kravet på allmännyttighet ändras så att det i fortsättningen gäller enskilda projekt. Det konstateras vidare att kraven på att objekt ska vara allmännyttiga strämmas åt och att det av statsunderstödd produktion av hyresbostäder tydligare ska krävas att den är allmännyttig, varför kravet på avkastning vid intäktsföring av skälig avkastning på eget kapital sänks till högst 4 procent. Begränsningen av intäktsföringen av avkastning betonar verksamhetens sociala och långsiktiga mål.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning och praxis

Systemen för räntestödslån och aravalån

Staten understöder byggande, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder avsedda för boende som valts på sociala grunder genom att betala räntestöd för lån som tagits för detta ändamål enligt bestämmelserna i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001), nedan *räntestödslagen*. Räntestödslånet är också alltid förenat med statsborgen. Räntestödet har ersatt aravalånen som tidigare beviljades för samma ändamål med stöd av aravalagen (1189/1993) och de lagar som föregick den. Med stöd av räntestödslagen beviljas räntestöd också för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrättsbostäder.

Enligt 5 § i räntestödslagen kan räntestödslån beviljas en kommun eller ett annat offentligt samfund samt ett samfund som motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) med stöd av lagen i fråga har angett som ett allmännyttigt bostadssamfund. Låntagaren kan också vara ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i ovan avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997). Motsvarande bestämmelse om aravalåntagare finns i 15 § i aravalagen. Enligt 7 och 8 § i räntestödslagen är det ARA som beslutar om ett lån godkänns som räntestödslån. Statskontoret betalar ut räntestöden av statens bostadsfonds medel. Räntestödslån kan godkännas inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

I Finland finns det ca 400 000 ARA-hyresbostäder som är finansierade med statens aravalån eller räntestöd och som omfattas av de i lag föreskrivna användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Avsikten med begränsningarna är att hålla kvar bostäderna i hyresanvändning så länge som möjligt, se till att bostäderna går till de mest behövande hushållen och hålla bostadsutgifterna på en skälig nivå. Därutöver finns det ca 40 000 bostadsrättsbostäder som omfattas av de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller objekt som är finansierade med aravalån eller räntestöd. Utöver de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna omfattas verksamhet som bedrivs av sådana samfund som äger statligt subventionerade hyres- och bostadsrättsbostäder av de s.k. allmännyttighetsbestämmelser som gäller allmännyttiga bostadssamfund. Syftet med dessa bestämmelser tillsammans med de objektspeci-

fika begränsningarna är att se till att det statliga stödet kanaliseras till boende som väljs på sociala grunder.

Bestämmelser om användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller hyresbostäder som beviljats räntestödslån finns i 2 kap. i räntestödslagen. Bostäder som är föremål för räntestödslån ska användas som hyresbostäder, och vid valet av de boende ska de lagstadgade urvalsgrunderna iakttas. Den hyra som tas ut hos de boende ska fastställas enligt självkostnadsprincipen, och bostäderna eller aktier som ger rätt att besitta en sådan bostad får endast överlåtas till kommunen eller en mottagare som ARA utsett och som kan beviljas räntestödslån. I regel upphör de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av en hyresbostad som är finansierad med räntestöd 40 år efter att lånet godkändes som räntestödslån. Bestämmelser om de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av hyresbostäder som beviljats aravalån finns i aravabegränsningslagen (1190/1993). Dessa begränsningar motsvarar till innehållet och giltighetstiden i princip de begränsningar som gäller hyresbostäder som beviljats räntestödslån. Bestämmelser om de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller bostadsrättsbostäder finansierade med aravalån eller räntestöd ingår i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Närmare bestämmelser om låne- och stödvillkoren för räntestödslån finns i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001), nedan *räntestödsförordningen*. I förordningen föreskrivs bland annat om räntestödslånens amorteringar och räntestödets belopp. Närmare bestämmelser om villkoren för aravalån finns i aravaförordningen (1587/1993).

Om det är fråga om bostäder för grupper med särskilda behov, kan det utöver räntestödslån beviljas också investeringsunderstöd för objektet på det sätt som bestäms i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004), nedan *lagen om investeringsunderstöd*. Med investeringsunderstödet, som kan uppgå till högst 50 procent av de kostnader som kan godkännas för ett räntestödsfinansierat objekt, understöds byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder för äldre i fysiskt dålig kondition, personer med funktionsnedsättning, bostadslösa, personer som får rehabilitering för mentalvårdspatienter eller missbrukare, studerande, ungdomar och andra grupper med särskilda behov.

Bestämmelserna om allmännyttighet

Ett villkor för att ett räntestödslån (tidigare ett aravalån) ska beviljas andra samfund än offentliga samfund och bolag som ägs av ett offentligt samfund är att ARA utser låntagaren till ett allmännyttigt bostadssamfund. Ett sådant samfund ska iakttä de skyldigheter som gäller allmännyttigheten i fråga om sin ekonomi och verksamheten i övrigt. Bestämmelserna om dessa skyldigheter ingår i 24—27 § i räntestödslagen och 15 a—15 d § i aravalagen.

I 24 § 1 mom. i räntestödslagen räknas de kriterier upp som ett allmännyttigt samfund ska uppfylla och handla i enlighet med. Kriterierna omfattar också sådana samfund där ett allmännyttigt samfund har sådant direkt bestämmande inflytande som avses i bokföringslagen. Enligt kriterierna i bestämmelsen ska samfundets verksamhetsområde vara att låta bygga och anskaffa hyres- eller bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader. Samfundet ska alltså offentligt meddela att bostäderna kan sökas, och samfundet får inte heller betala annat än skälig avkastning till ägaren på de medel som denne placerat i samfundet. Storleken av en skälig avkastning har i statsrådets beslut om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund (1203/1999) fastställts till högst åtta procent. Beslutet innehåller också närmare bestämmelser om beräkningsgrunderna för betalning av avkastning.

Enligt det gällande 24 § 1 mom. förutsätts det vidare att ett allmännyttigt samfund inte överlåter bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar till andra än de hyresgäster som redan bor där eller till ett samfund i vars verksamhet det ingår att erbjuda hyresbostäder. Bostäderna kan bjudas ut till andra bara om det inte finns efterfrågan på hyresbostäder av samma typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem. Samfundet ska ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och skapar inte en sådan struktur att samfundets ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras, Samfundet får inte ta andra risker än de som hör samman med den verksamhet som nämns ovan och får inte bevilja lån till andra samfund än de som avses i 25 § och som hör till den allmännyttiga delen av koncernen. Samfundet får inte heller ställa säkerhet för förpliktelser för andra samfund än de som avses i 25 §, utom när det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom den allmännyttiga delen av samma koncern tar och investerar i anskaffning eller byggande av hyresbostäder som bedrivs av ett samfund som avses i 25 §. Samfundets aktier eller andelar får inte vara föremål för offentlig handel.

I 25 § i räntestödslagen föreskrivs om allmännyttighet i en koncern. Då de förutsättningar som anges i 24 § tillämpas inom en koncern ska som en helhet behandlas ett allmännyttigt samfund och andra allmännyttiga samfund som hör till samma koncern och samfund som innehar bostäder finansierade med aravalån och underställda den längre användningsbegränsningstiden enligt 10 § i lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980) eller med sådana räntestödslån som numera beviljas och som är underställda användnings- och överlåtelsebegränsningar, eller innehar aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

Övervakningen av bestämmelserna om allmännyttighet åligger ARA. Enligt 26 § i räntestödslagen övervakar ARA att allmännyttiga samfund och ett samfund som avses i 25 § motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och iakttar dem i sin verksamhet. ARA har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de allmännyttiga samfunden och de samfund som avses i 25 § och av samfundens revisorer. De samfund som utsetts till allmännyttiga samfund ska på förhand informera centralen om sådana omständigheter som kan inverka på hur kraven enligt 24 § uppfylls.

De skyldigheter som hänger samman med allmännyttigheten är i kraft tills samfundet inte längre innehar egendom som är underkastad användnings- och överlåtelsebegränsningar och utseendet till allmännyttigt samfund har upphört genom ARA:s beslut. Bestämmelserna om allmännyttighet kan alltså också gälla den allmännyttiga ägarens handlingar i fråga om sådana objekt som redan är befriade från objektspecifika begränsningar. Enligt 27 § ska ARA återkalla angivandet (alltså utseendet) av ett allmännyttigt samfund om samfundet eller ett samfund inom samma koncern enligt 25 § inte längre uppfyller kraven i 24 §, i sin verksamhet handlar i strid med kraven, har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot definitionen på allmännyttighetens innehåll enligt 24 § eller mot de angivna villkoren, eller om samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas.

Bestämmelserna om allmännyttighet i 15 a—15 d § i aravalagen motsvarar till sitt innehåll bestämmelserna i 24—27 § i räntestödslagen. Enligt 27 a § i räntestödslagen och 15 e § i aravalagen gäller dessa bestämmelser kommuner och andra offentliga samfund bara i fråga om betalningen eller gottskrivningen av avkastning, eftersom de i egenskap av offentliga samfund i varje händelse i övrigt måste handla i enlighet med innehållet i bestämmelserna om allmännyttighet. Också ägarna av bostadsrättshus finansierade med räntestödslån eller aravalån är skyldiga att iaktta bestämmelserna om allmännyttighet enligt antingen räntestödslagen eller aravalagen.

Befrielse från bestämmelserna om användnings- och överlåtelsebegränsningar

De bostäder som byggts med statligt stöd i områden med liten efterfrågan på hyresbostäder och lånebeståndet i dessa områden innebär stora ekonomiska risker med tanke på både statsfinanserna och ägarsamfundens verksamhet. Man strävar efter att förebygga och minska ägarsamfundens ekonomiska svårigheter med hjälp av olika statliga stödåtgärder. Det är viktigt att stödja ägarsamfundens bärkraft och främja en balanserad bostadsmarknad också med tanke på riskhanteringen inom statsfinanserna.

Ett sätt att se till att bostadsmarknaden fungerar bättre i dessa områden och minska de problem som underutnyttjandet av bostäderna föranleder är att låta ägarsamfunden ansöka hos ARA om befrielse från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller objekt som är finansierade med arava- eller räntestödslån. Enligt 18 § i räntestödslagen kan ARA på ansökan och på villkor som ARA bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt räntestödslagen, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning. Ytterligare 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 enligt 28 § i räntestödslagen gäller denna andel.

Enligt 16 § 1 mom. i aravabegränsningslagen kan ARA på motsvarande sätt på ansökan och på villkor som ARA bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt den lagen, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning. En förutsättning för befrielse från begränsningarna är enligt 4 mom. i den paragrafen dessutom att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret. Denna bestämmelse saknas i räntestödslagen.

2.2 Bedömning av nuläget

Läget beträffande statligt subventionerad hyresbostadsproduktion

Ungefär hälften av alla hyresbostäder i Finland är finansierade med statligt stöd. Deras andel är störst i de största städerna. De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för statligt subventionerade bostäder är betydelsefulla särskilt i tillväxtområdena, eftersom de säkerställer att bostäderna fortsatt används som hyresbostäder och att hyrorna hålls på en skälig nivå. Den statsunderstödda bostadsproduktionen är för tillfället den enda delen av bostadsbeståndet där hyror regleras allmänt. I synnerhet i huvudstadsregionen och andra stora centrum är hyrorna för dessa bostäder klart lägre än marknadshyrorna. Produktionen av statligt subventionerade hyresbostäder påverkar också indirekt hyresutvecklingen på bostadsmarknaden i tillväxtområdena.

Tyngdpunkten i produktionen har under 2000-talet legat på bostäder avsedda för grupper med särskilda behov. Under de senaste åren har man årligen inlett byggandet av 1 000–3 000 subventionerade hyresbostäder för andra än dessa grupper. Något intresse för en mera omfattande produktion har inte funnits, och tyngdpunkten i bostadsproduktionen har framförallt legat på

produktion av fritt finansierade bostäder på grund av den höga efterfrågan. Inte heller kommunerna har satsat på att bygga vanliga statligt subventionerade hyresbostäder i samma utsträckning som tidigare, utan koncentrerat sig på produktion av bostäder för grupper med särskilda behov. Regionalt sett har den statligt understödda produktionen under de senaste åren varit koncentrerad till tillväxtcentrumen och i synnerhet till Helsingforsregionen, alltså till de områden där efterfrågan på bostäder varit störst. I landet i övrigt har det närmast byggts bostäder för grupper med särskilda behov. Den statligt understödda bostadsproduktionen kommer i fortsättningen att minska i och med att användnings- och överlåtelsebegränsningarna kommer att upphöra för tiotusentals aravabelånade bostäder under det närmaste decenniet. Enbart i huvudstadsregionen befrias cirka 22 000 statligt subventionerade hyresbostäder från dessa begränsningar. När begränsningarna upphör är det sannolikt att hyrorna kommer att stiga till marknadsnivå i åtminstone en del av bostäderna.

Särskilt i Helsingforsregionen råder det brist på bostäder till skäliga priser. Efterfrågan på små bostäder är särskilt stor. På grund av den svåra bostadssituationen lider huvudstadsregionen redan delvis brist på arbetskraft, eftersom de höga bostadspriserna gör det svårt att locka arbetstagare till regionen. Problemet tillspetsas inom i synnerhet servicebranscherna, och det har inte producerats tillräckligt med hyresbostäder som prismässigt ligger inom räckhåll för framförallt låg- och medelinkomsttagare i Helsingforsregionen. Efterfrågan på statligt subventionerade bostäder med reglerade hyror är klart större än utbudet. För att tillgången på arbetskraft och näringslivets konkurrenskraft ska kunna tryggas i regionen borde det byggas betydligt fler hyresbostäder, också statligt subventionerade.

Behovet av bestämmelserna om allmännyttighet och konsekvenserna av bestämmelserna

Bestämmelserna i aravalagen om de allmännyttiga bostadssamfundens verksamhet trädde i kraft vid ingången av 2000, och de togs utan ändringar in i räntestödslagen, som trädde i kraft 2002. Syftet med bestämmelserna var att se till att det statliga stödet användes till förmån för boende som utvalts på sociala grunder och att ägarnas verksamhet fortsatt vilade på en sund grund, minska riskerna och förhindra snedvridning av konkurrensen på den fritt finansierade hyresbostadsmarknaden.

Bestämmelserna om allmännyttighet överlappar inte innehållsmässigt de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Genom begränsningen av den maximala räntan på ägarens självfinansieringsandel för ett visst objekt, som är en av de objektspecifika begränsningarna, anges bara hur stor avkastning på medlen ett allmännyttigt samfund högst kan ta ut hos de boende i samband med självkostnadshyra. Däremot regleras det i vilken utsträckning innehavaren själv kan ta ut avkastning av medlen i ett allmännyttigt samfund genom den bestämmelse om samfundsspecifik betalning av avkastning som ingår bland bestämmelserna om allmännyttighet. Av den ekonomiska nyttan av statligt subventionerade objekt får enligt 24 § i räntestödslagen och 15 a § i aravalagen inte annat än skälig avkastning betalas till ägaren på de medel som denne investerat i samfundet. I övrigt ska de medel som flyter in av ett allmännyttigt samfund användas för den egna verksamheten. På så sätt bibehålls verksamhetsförutsättningarna för samfundet på en solid grund och behovet av utomstående finansiering minskar. De objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna och bestämmelserna om allmännyttighet bildar därmed tillsammans en helhet som bidrar till att det statliga stödet används rätt, konkurrensneutraliteten bibehålls och underhållet av det sociala bostadsbeståndet fortsatt vilar på en solid grund.

Statligt stöd som beviljas företag för social bostadsproduktion räknas enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd till tjänster som gagnar ett allmänt ekonomiskt intresse (på engelska services of general economic interest, SGEL). Stödet utgör en ersättning för den skyldighet att erbjuda offentliga tjänster som företaget uppfyller genom att producera och underhålla bostäder till

skäliga boendepriser för hyresgäster som väljs på sociala grunder och se till att bostäderna svarar mot dessa hyresgästers behov. Med företag avses här alla enheter som bedriver ekonomisk verksamhet. Bestämmelser om förutsättningarna för understöd som är av allmänt ekonomiskt intresse finns i kommissionens beslut om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (2012/21/EU, EUT L7/2012), nedan *kommissionens beslut*. För att det statliga stödet ska lämpa sig för den inre marknaden, måste utbudet av bostäder enligt kommissionens beslut vara avsett för personer som på grund av bristande betalningsförmåga inte på egen hand har möjlighet att skaffa en bostad på marknadsvillkor och stödet ska uttryckligen gälla social bostadsproduktion. Det får inte sippa ut till den fritt finansierade bostadsmarknaden, inte omfatta överkompensation till företaget och företaget får inte ta ut mer än skälig vinst. Medlemsstaterna ska också effektivt övervaka att dessa krav uppfylls.

Bestämmelserna om allmännyttighet och framförallt den begränsning av betalning av avkastning som ingår i dem är den mekanism som på nationell nivå valts för att säkerställa att systemen för räntestöds- och aravalån uppfyller kraven i kommissionens beslut, alltså att stödet når rätta mottagare, ger en skälig avkastning för företaget och inte snedvrider konkurrensen. Bestämmelserna om bestämmande av hyra enligt självkostnadsvärdet begränsar i vilken utsträckning ett allmännyttigt samfund kan få in medel av att hyra ut bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån. Samfundet kan trots det få inkomster av annat än den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med hyrorna, t.ex. de medel som inflyter av avsättningar för underhålls-, drifts- och ombyggnadskostnader. Om det inte fanns någon bestämmelse som begränsar uttag av avkastning, skulle ett allmännyttigt samfund kunna överföra detta slag av medel direkt till ägaren. Denne skulle då kunna få en större än skälig avkastning på statligt understödd verksamhet och använda dessa medel till annat, t.ex. fritt finansierad bostadsproduktion, på ett sätt som snedvrider konkurrensen och klart strider mot kommissionens beslut.

Stöd som gäller allmänt ekonomiskt intresse är enligt kommissionens beslut underkastade förfarandet om efterhandsanmälan, vilket innebär att medlemsstaten i efterhand meddelar befintliga stöd till kommissionen vartannat år. Om ett stöd som en medlemsstat har för avsikt att bevilja inte uppfyller de krav som i kommissionens beslut ställs på stöd som är av allmänt ekonomiskt intresse, ska stödet förhandsanmälas till kommissionen och få kommissionens godkännande innan stödsystemet tas i bruk på nationell nivå. Statliga stöd som beviljats utan kommissionens godkännande är olagliga, och man kan bli tvungen att återkräva sådana stöd med ränta av de företag som fått stödet. Medlemsstaternas myndigheter har ett förhållandevis vitt handlingsutrymme beträffande vilka tjänster de anser vara tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Kommissionen och unionens domstolar övervakar emellertid att medlemsstaterna inte definierar de tjänster som gäller allmänt ekonomiskt intresse uppenbart felaktigt.

De hyreshusbolag som bygger och äger statligt subventionerade hyresbostäder har fört fram att bestämmelserna om allmännyttighet är en av de viktigaste orsakerna till att intresset för produktion av hyresbostäder med statligt stöd har avtagit under 2000-talet. Den arbetsgrupp som miljöministeriet tillsatte 2008 för att reda ut frågan bedömde konsekvenserna av bestämmelserna om allmännyttighet för produktionen av hyresbostäder. Arbetsgruppens slutrapport blev klar 2010 (Utvecklande av bestämmelser om allmännyttighet, miljöministeriets rapporter 1/2010). Arbetsgruppen föreslog bl.a. att syftena med bestämmelserna om allmännyttighet ska skrivas in på lagnivå och att den begränsning i fråga om överlåtelse av en bostad som befriats från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som ingår i bestämmelserna om allmännyttighet ska frångås. I fortsättningen ska det alltså inte krävas att bostäder som befriats från begränsningarna endast får överlätas till de hyresgäster som redan bor där eller till ett samfund i vars verksamhet det ingår att erbjuda hyresbostäder.

Befrielse från begränsningar i bolag med ekonomiska svårigheter

Det är också möjligt att befria objekt finansierade med aravalån från användnings- och överlåtelsebegränsningar också då en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt. Statens risker i samband med krediter och säkerheter har hittills närmast gällt aravalån, men motsvarande problem är möjliga också när det gäller räntestödslån. Objekt finansierade med räntestödslån kan trots det inte befrias från begränsningarna i motsvarande situationer. Begränsningarna försvagar objektets värde som säkerheter, och en eventuell köpare av objektet måste enligt gällande regler i räntestödslagen förbinda sig till samma begränsningar som den ursprungliga låntagaren. Detta kan försvåra försäljningen av detta slag av objekt och därmed försvaga den ekonomiska situationen för det ursprungliga ägarsamfundet och bostadsmarknadens återhämtning.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

3.1 Målsättning

Propositionens huvudsakliga syfte är att utveckla bestämmelserna om allmännyttighet i räntestödslagen och aravalagen på det sätt som förutsätts i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Genom de ändrade bestämmelserna skapas förutsättningar för en ökad produktion av statligt subventionerade hyresbostäder till skäliga hyror i tillväxtcentrumen i enlighet med räntestödslagen, samtidigt som den sociala och långsiktiga karaktären hos denna bostadsproduktion befasts. För närvarande produceras för få statligt subventionerade hyresbostäder i tillväxtcentrumen i förhållande till behovet, samtidigt som ett betydande antal av det statligt understödda bostadsbeståndet kommer att befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna under de kommande tio åren. En ökad produktion av statligt understödda hyresbostäder, särskilt i tillväxtcentrum, ger hushåll med små eller medelstora inkomster bättre tillgång till skäligt prissatta boendelösningar. Detta skapar samtidigt förutsättningar för en tillräcklig tillgång till arbetskraft i tillväxtcentrumen och tryggar näringslivets konkurrenskraft. Genom att öka produktionen av bostäder med skäliga hyror, i synnerhet i Helsingforsregionen, kan samhället också bättre svara på de utmaningar som den ökade invandringen och boendet för asylsökande som beviljats uppehållstillstånd innebär. Hyresbostäder som finansierats med räntestödslån i enlighet med räntestödslagen lämpar sig också för de hushåll som har det sämst ställt och de lägsta inkomsterna. Hyresnivån i hyresbostäder som finansierats med nya kortvariga räntestöd i enlighet med lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) är något högre än i de bostäder som finansierats med stöd av räntestödslagen, och de lämpar sig därmed för hushåll med något högre inkomster.

En viktig orsak till att produktionen av hyresbostäder som byggs med statligt stöd är så liten är att ägarsamfundens verksamhet begränsas av de skyldigheter som gäller allmännyttighet. Därför föreslås det i propositionen att man frångår dessa skyldigheter i fråga om räntestödslån som beviljas för byggande och anskaffning av hyresbostäder. Å andra sidan skärps de krav som ställs på den understödda bostadsproduktionen, vilket förbättrar samfundens soliditet och förutsättningarna för underhållet av det sociala bostadsbeståndet.

Ett annat syfte med propositionen är att förbättra möjligheterna att trygga statens fordringar och ge utrymme för minskade risker för staten i samband med krediter och säkerheter i situationer där ett räntestödsfinansierat objekt måste säljas, t.ex. på grund av att det är underutnyttjat, antingen på exekutiv auktion eller på frivillig väg. Om det vore möjligt att sälja ett sådant objekt också då räntestödslånet inte kan återbetalas eller då staten inte kan befrias från sitt borgensansvar, skulle bästa möjliga försäljningspris kunna säkras för ett objekt som befriats från begränsningar. På detta sätt skulle man inte bara trygga statens fordringar utan också

främja en sundare ekonomi för hyreshusets ägarsamfund och förbättra dess verksamhetsbetingelser.

3.2 De viktigaste förslagen

Det föreslås i propositionen att räntestödslagen ska ändras så att kravet på allmännyttighet i fråga om räntestödslåntagare ska frångås vid produktionen av nya hyresbostäder. I fortsättningen ska det alltså inte krävas att ARA utser bostadssamfundet till ett sådant allmännyttigt bostadssamfund som måste iaktta de krav på allmännyttighet som anges i 24—27 § i räntestödslagen. För att en fungerande ekonomi för räntestödsbelånade hyresbostäder liksom hyresgästernas ställning och boendetrygghet ska kunna garanteras, samtidigt som man både säkerställer att det statliga stödet används för hyresgästernas bästa och borgar för statens riskhantering, ska räntestödslåntagarna också i fortsättningen uppfylla vissa krav. Dessa krav är att låntagaren är ett vanligt fastighetsaktiebolag, bolagets enda verksamhetsområde ska vara att låta bygga, äga och hyra ut ett sådant hyresbostadsobjekt som avses i räntestödslagen, bolaget ska av grundad anledning kunna anses utöva långsiktig hyresbostadsverksamhet till skäliga kostnader och bolaget ska bedömas ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. Ett låntagarbolag kan låta bygga bara ett objekt som finansieras med räntestödslån, men objektet kan bestå av flera hus. ARA granskar att dessa krav uppfylls särskilt för varje sökande bolag och godkänner bolaget som räntestödslåntagare om kraven uppfylls. Även om det endast är vanliga fastighetsaktiebolag som kan vara räntestödslåntagare, begränsas det inte vilka som får vara ägare i bolagen. I princip kan alltså vilket företag eller samfund som helst grunda ett fastighetsaktiebolag som beviljas korvarigt räntestödslån.

Den omständigheten att ARA ska godkänna ett fastighetsaktiebolag som räntestödslåntagare också då ett bolag inte utses till allmännyttigt bostadssamfund utgör en garanti för att räntestödssystemet fortsatt uppfyller EU-rättsreglerna om statligt stöd. När ARA beslutar att bevilja en låntagare räntestödslån påförs denne skyldighet att tillhandahålla allmännyttiga tjänster enligt kommissionens beslut. Låntagaren ska då svara för produktionen och tillhandahållandet av hyresbostäder som till skäliga priser tillgodoser behoven hos hyresgäster som valts ut på sociala grunder. Genom att låntagaren ska godkännas av ARA säkerställs det dessutom att även Kommunfinans Abp, vid sidan av andra kreditinstitut och lånegivare, kan vara lånebeviljare, även om låntagaren inte utses till ett allmännyttigt bostadssamfund. Kraven på räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga bostadssamfund motsvarar till stora delar de villkor som enligt den nya lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ställs på dem som beviljas byggnadslån med kortvarigt räntestöd.

Att bestämmelserna om allmännyttighet också innefattar krav på att samfundet offentligt ska meddela att bostäderna kan sökas och att samfundet inte får betala annat än skälig avkastning till ägaren på de medel som denne placerat i samfundet är centrala förutsättningar för att det ska kunna säkerställas att bestämmelserna om val av hyresgäster och fördelningen av stöd iakttas. Också kommissionens beslut förutsätter att det ställs sådana krav, eftersom hyresgästerna i statligt subventionerade bostäder ska väljas på sociala grunder, den avkastning som ett företag har av den understödda verksamheten inte får vara högre än skälig och det statliga stödet inte får sippra ut till andra sektorer och på så vis snedvrider konkurrensen. Därför ska bestämmelserna om allmännyttighet i fråga om offentligt meddelande av att bostäder kan sökas och skälig betalning av avkastning i fortsättningen gälla alla som beviljas lån enligt den nya modellen, också de som inte utses till allmännyttiga bostadssamfund och som inte är skyldiga att iaktta andra skyldigheter i fråga om allmännyttighet. Eftersom de regler som gäller låntagare som inte utsetts till allmännyttiga bostadssamfund kommer att vara objektspecifika, ska också betalningen av avkastningen från ett sådant låntagarsamfund till ägaren vara objektspecifik. Genom bestämmelserna om användningsbegränsningarna i fråga om fastställandet av hyra säkerställs det att kraven i kommissionens beslut på att låntagarsamfundet ska uppfylla

kravet på att samfundet inte lyfter en avkastning som är högre än skälig och på att konkurrensen inte får snedvridas, och bestämmelsen om betalning av avkastning säkerställer i sin tur att kraven uppfylls i fråga om låntagarsamfundets ägare. Bestämmelsen om betalning av avkastning utgör alltså en garanti för att endast ett skäligt belopp av de medel som influtit till låntagarbolaget överförs till bolagets ägare. Ägaren får sedan använda beloppet fritt. Däremot får ägaren inte föra ut tillgångar som överstiger detta belopp och som utgörs av medel som samlats in t.ex. för underhåll och reparation av bostäderna, ur låntagarbolaget och använda dem i den fritt finansierade verksamheten på ett sätt som snedvrider konkurrensen.

En räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttigt samfund ska inte heller kunna jämna ut hyrorna mellan olika belånade objekt. Också enligt gällande räntestödssystem är en sådan utjämning tillåten bara mellan sådana räntestöds- eller aravafinansierade bostäder som tillhör en och samma ägare. Eftersom ett fastighetsaktiebolag som inte utsetts till allmännyttigt samfund endast får äga ett räntestödsobjekt, är bolaget inte "en och samma ägare" till något annat objekt och får därför inte heller jämna ut de hyror som tas ut för bostäderna med de hyror som tas ut för bostäder i något som helst annat objekt som ägs av samfundet. Om hyresutjämning tilläts mellan olika ägare och objekt, skulle det undergräva syftet med en modell med specifika låneobjekt som inte är allmännyttiga samfund att tillåta överföring av medel från ett objekt eller ett bolag till ett annat. Då vore det inte möjligt att se till att det statliga stödet fördelas på rätt sätt och inte heller att övervaka användningen av stödet, vilket också förutsätts enligt EU-rättsreglerna om statligt stöd.

Det är inte alla samfund som låter bygga eller äger statligt subventionerade hyresbostäder som upplever skyldigheterna i fråga om allmännyttighet som problematiska. Därför kunde ARA också i fortsättningen bevilja samfund som utsetts till allmännyttiga samfund räntestödslån på samma grunder som för närvarande. Räntestödslåntagarna ska alltså i fortsättningen kunna välja, om de vill bli utsedda till allmännyttiga bostadssamfund och iakttä de skyldigheter som gäller sådana eller bedriva verksamhet utan att utses till allmännyttigt bostadssamfund och enbart omfattas av objektspecifika begränsningar. Om bostäder produceras enligt bestämmelserna om allmännyttighet, får hyrorna för de bostäder som har samma ägare jämnas ut och avkastning på hela den allmännyttiga delen av koncernen får betalas ut till samfundets ägare på samma sätt som hittills.

Slopandet av kravet på allmännyttighet ska enligt regeringsprogrammet gälla endast sådana nya räntestödslån som godkänns efter att den föreslagna lagändringen trätt i kraft. De samfund som redan beviljats räntestödslån eller aravalån måste alltså på samma sätt som hittills iakttä skyldigheterna i fråga om allmännyttighet för det bostadsbestånd som belånats innan lagändringen trädde i kraft. Ändringen gäller dessutom bara räntestödslån som godkänts för byggande och anskaffning av hyresbostäder och hyreshus. För att lån ska beviljas för ombyggnad av hyresbostäder och för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrättsbostäder kommer det också i fortsättningen att krävas att låntagaren har utsetts till allmännyttigt bostadssamfund. Det är motiverat att den avgränsningen görs, eftersom syftet med propositionen uttryckligen är att öka produktionen av hyresbostäder.

Understöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad av bostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov i enlighet med lagen om investeringsunderstöd kan alltså också i fortsättningen endast beviljas allmännyttiga samfund. Slopandet av kravet på allmännyttighet ska alltså inte gälla aktörer som låter bygga sådana objekt avsedda för grupper med särskilda behov som avses i lagen om investeringsunderstöd. Detta slag av objekt är förknippade med ett mycket större behov av statligt stöd för täckande av tilläggskostnader än vanliga hyresbostäder på grund av att utrymmen och utrustning kräver speciallösningar och för att boendekostnaderna ska hållas på en skälig nivå. Eftersom den självfinansieringsandel som ägaren normalt sett bidrar med kan täckas med investeringsunderstöd när det gäller objekt som finansieras med

räntestödslån, bidrar ägaren i regel inte med någon egen finansiering i fråga om dessa objekt, utan finansieringen består endast av statligt understöd och ett lån som staten går i borgen för. Risken för staten är därför extra stor när det gäller objekt avsedda för grupper med särskilda behov. Det är därför motiverat att alla de som producerar bostäder för grupper med särskilda behov och som har beviljats investeringsunderstöd också i fortsättningen omfattas av kraven på allmännyttighet.

Bestämmelserna om allmännyttighet i räntestödslagen och aravalagen ska också bli strängare. Den skäligen avkastning som ska räknas ägaren till godo på de investerade medlen ska sänkas till fyra procent från nuvarande åtta. Gällande bestämmelse i statsrådets beslut ändras i detta avseende, och beslutet blir samtidigt en statsrådsförfordning. Halveringen av det maximala belopp som får utbetalas i avkastning motsvarar den föreslagna halveringen av den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med invånarnas hyra enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och till vissa andra lagar (RP 99/2015 rd, RSv 93/2015 rd). Regeringen godkände propositionen hösten 2015. Halveringen av den avkastning som får utbetalas minskar de belopp som förs ut ur allmännyttiga samfund och förbättrar därmed samfundens soliditet och möjligheter att underhålla det sociala bostadsbeståndet. Genom ändringen befästs det statligt subventionerade bostadsbeståndets sociala och långsiktiga karaktär i enlighet med regeringsprogrammet.

Också bestämmelserna om övervakning av samhällsnyttiga samfund preciseras. ARA:s tillsynsbefogenhet utsträcks till att gälla också sådana dotterbolag som inte är allmännyttiga samfund, om moderbolaget har utsetts till allmännyttigt samfund. Det finns dotterbolag som redan nu ingår i tillämpningsområdet för bestämmelserna om allmännyttighet, men ARA:s tillsynsbefogenhet omfattar inte dem. Därför bör denna lucka i ARA:s tillsynsbefogenhet täppas till. Tillsynsbestämmelserna ändras också såtillvida, att ARA ska uppmana ett samfund som är underställt bestämmelserna om allmännyttighet att rätta till förhållandena inom en utsatt tid, om samfundet genomför företagsarrangemang, överför medel eller vidtar andra åtgärder i strid med bestämmelserna. Om situationen inte rättas till inom den angivna tidsfristen, ska ARA enligt vad situationen kräver meddela beslut om order eller förbud. Ett allmännyttigt samfund är redan enligt gällande bestämmelser skyldigt att meddela ARA om sådana åtgärder som eventuellt påverkar uppfyllandet av bestämmelserna om allmännyttighet, men ARA har inte någon uttrycklig befogenhet enligt lag att förbjuda åtgärder som strider mot bestämmelserna. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg i ett avgörande 2015 (årsboksbeslut, HFD 2015:60) att ARA inte utan ett uttrycklig bestämmelse i lagen, med stöd av sin allmänna tillsynsuppgift, kunde bestämma att beräkningsgrunden för avkastningen i en allmännyttig koncern och dess kumulativa avkastning ska återbördas till en viss nivå. Detta försvårar avsevärt ARA:s möjligheter att uppfylla den tillsynsuppgift centralen enligt lag har när det gäller att övervaka allmännyttiga samfunds verksamhet. Därför ska en uttrycklig bestämmelse fogas till räntestödslagen och aravalagen med stöd av vilken ARA i fortsättningen genom förpliktande förvaltningsbeslut kan bestämma att förhållanden som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet ska rättas till. Denna befogenhet utsträcker sig också till nya räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga samfund, om det är fråga om sådana bestämmelser som gäller dem, dvs. betalning av avkastning eller kravet att meddela att bostäder kan sökas.

För att effektivisera efterlevnaden av ARA:s förvaltningsbeslut föreskrivs det att centralen får rätt att förbjuda ett samfund som handlar i strid med bestämmelserna om allmännyttighet att ta ut ränta på de medel som ägaren investerat i objektet i samband med hyror som bestäms enligt självkostnadsprincipen eller förbjuda ägaren att tillgodoräkna sig avkastning på de investerade medlen. Påföljden ska vara densamma som den som föreskrivs i räntestödslagen och aravabegränsningslagen för brott mot bestämmelserna om fastställande av hyra. Dessutom kan ARA förbjuda att hela den koncern som samfundet hör till beviljas nya stöd om samfundet bryter

mot bestämmelserna om allmännyttighet. Detta innebär alltså att ARA kan skjuta upp behandlingen av anhängiga stödansökningar från ett samfund och samfund inom samma koncern som bryter mot bestämmelserna om allmännyttighet tills samfundet rättar till de förhållanden som strider mot bestämmelserna. Uppskovet av behandlingen kan gälla alla stödansökningar där ARA är den myndighet som beviljar stöden. Det är motiverat att utsträcka förbudet mot beviljande av stöd till att omfatta hela koncernen, eftersom det befintliga bostadsbeståndet och den statligt subventionerade produktionen av hyresbostäder ofta har delats upp på olika bolag inom koncernen. Sammantagna ger dessa sanktioner ARA effektiva medel att ingripa i verksamhet som strider mot bestämmelserna. Också i EU-rättsreglerna om statligt stöd förutsätts det att låntagarna övervakas effektivt.

Vidare genomförs den ändring som föreslagits av den arbetsgrupp som bedömde konsekvenserna av bestämmelserna om allmännyttighet enligt vilken det gällande kravet i räntestödslagen och aravalagen på att bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar bara ska få överlåtas till de hyresgäster som redan bor där eller till ett samfund i vars verksamhet det ingår att erbjuda hyresbostäder. Denna begränsning har förlorat sin betydelse, eftersom det är möjligt att överlåta bostäder till andra än de boende eller samfund som bedriver hyresverksamhet, om det inte finns efterfrågan på hyresbostäder av samma typ i området, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem. Begränsningen är alltså inte av någon större betydelse och har gett upphov till osäkerhet hos aktörerna. Det är därför motiverat att avstå från den.

Enligt förslaget ska räntestödslagen också kompletteras så att ett objekt som omfattas av specifika användnings- och överlåtelsebegränsningar ska kunna befrias från dem också i en situation där objektet måste säljas, antingen på exekutiv auktion eller på frivillig väg, men räntestödslånet inte kan återbetalas eller staten inte befrias från sitt borgensansvar. Räntestödslagen ändras i detta avseende så att den motsvarar aravabegränsningslagen, och ARA kan därmed och i sådana situationer bevilja befrielse från begränsningarna, om övriga krav i bestämmelsen är uppfyllda.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för statsfinanserna

De föreslagna ändringarna har inte några direkta statsfinansiella konsekvenser. Beslut om fullmakten att av statens bostadsfonds medel godkänna räntestödslån som anvisas för statsunderstödd bostadsproduktion fattas årligen i samband med statsbudgeten. Statsrådet fastställer i januari varje år den dispositionsplan som gäller fullmakten att godkänna räntestödslån. I dispositionsplanen bestäms bland annat om regionala och andra grunder för användningen av fullmakten att godkänna räntestödslån. Målet är att beviljandet av räntestödslån för nyproduktion i första hand ska gälla objekt i de områden där behovet av bostäder är störst, det vill säga större tillväxtcentrum.

Genom den föreslagna ändring som gäller befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar ser man till att få ett så bra pris som möjligt vid försäljningen av de objekt finansierade med räntestödslån som befrias från begränsningarna. På så sätt tryggas statens fordringar och det skapas utrymme för minskade risker för staten i samband med krediter och säkerheter.

Konsekvenser för hyres- och bostadsrättshussamfund

I och med att kravet på allmännyttighet slopas för räntestödslåntagare när det gäller nyproduktionen av hyresbostäder, ökas aktörernas intresse för statligt subventionerad produktion av hyresbostäder. I synnerhet privata hyreshussamfund har ansett de skyldigheter i fråga om allmännyttighet som begränsar ägarsamfundens verksamhet vara en viktig orsak till att de inte är intresserade av att bygga statsunderstödda hyresbostäder. Därför skulle slopandet av kravet på allmännyttighet göra statligt subventionerad hyresproduktion mera lockande för privata aktörer. Den upp till 40 år långa begränsningstiden i fråga om användning och överlåtelse av bostäder som finansierats med räntestödslån anses också vara alltför lång i många privata hyresbostadssamfund. Denna begränsningstid kommer inte att bli kortare och den föreslagna sänkningen av den avkastning som får tas ut på de medel ägaren investerat i låntagarsamfundet från nuvarande åtta procent till fyra procent kommer förmodligen att minska i synnerhet de privata hyresbostadssamfundens intresse för den statligt subventionerade bostadsproduktionen. Det kan också antas att inte heller slopandet av kravet på allmännyttighet i fråga om nyproduktion av bostäder väsentligt kommer att öka de privata hyreshussamfundens intresse för att utnyttja räntestödssystemet. Därför har det stiftats en ny lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus som trädde i kraft vid ingången av augusti 2016. Genom den har man vid sidan av den modell som ingår i räntestödslagen skapat en modell för ett mer kortvarigt räntestöd som är ägnad att locka i synnerhet privata hyreshussamfund. ARA kan ändå också i fortsättningen bevilja samfund som utsetts till allmännyttiga samfund räntestödslån enligt räntestödslagen på samma grunder som för närvarande. Den föreslagna lagändringen tillåter alltså att sådana aktörer som inte upplever kravet på allmännyttighet som ett problem fortsätter sin verksamhet och produktionen av statligt understödd bostadsproduktion på samma sätt som hittills inom ramen för bestämmelserna om allmännyttighet. Ändringen utgör alltså inte något hinder för de verksamhetsmodeller hyreshussamfunden tillämpar för närvarande, utan skapar i stället ytterligare möjligheter.

De strängare skyldigheterna i fråga om allmännyttighet gäller samtliga allmännyttiga bostadssamfund, alltså både statligt understödda hyreshus och räntestöds- och aravalåntagare som äger bostadsrättshus. Ändringarna berör också de samfund som äger bostäder finansierade med s.k. långa räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och som också är underkastade skyldigheterna i fråga om allmännyttighet. Halveringen av den maximala avkastningen till ägarna av låntagarsamfund minskar avsevärt den avkastning ägarna får av statligt subventionerad bostadsproduktion, om de hittills har tagit ut det maximala belopp som bestämmelserna medger. En halvering av uttaget är dock motiverat med avseende på målen för den statsunderstödda bostadsproduktionen. Ju större andel medel som blir kvar i de allmännyttiga samfunden, desto större solvens har de. Om uttaget av avkastning i samfunden är mindre, sänker detta också den andel av medlen som överförs till ägarna och eventuellt utnyttjas på andra marknader. Detta bidrar till att hindra en snedvridning av konkurrensen, vilket krävs enligt kommissionens beslut. Om den ränta på investerade medel som betalas till ägaren i fortsättningen fastställs vara högst fyra procent på det sätt som föreslås i propositionen, motsvarar den storleken på den maximala ränta som ägaren får ta ut på självfinansieringsandelen i form av hyror. Det bör också noteras att många låntagarsamfund inte heller i nuläget delar ut det maximala beloppet i avkastning till sina ägare, utan en betydande del av avkastningen kvarstår i samfunden. En halvering av den avkastning som betalas ut har enligt uppskattning inte några betydande ekonomiska konsekvenser för ägarna till låntagarsamfunden.

Ett allmännyttigt samfund som äger bostadsrättslägenheter har i regel inte investerat några sådana medel i låntagarsamfundet som omfattas av bestämmelsen om betalning av avkastning. Därmed har halveringen av det maximala belopp som får betalas ut inte några konsekvenser för de samfund som äger bostadsrättshus eller deras verksamhet. Till den del sådana medel finns i låntagarsamfunden gäller halveringen också dem.

De bestämmelser som effektiviserar ARA:s övervakning av bestämmelserna om allmännyttighet ökar inte den administrativa bördan för de allmännyttiga bostadssamfunden och inte heller deras kostnader. Samfunden ska också i nuläget iaktta skyldigheterna i fråga om allmännyttighet och meddela ARA om alla sådana företagsarrangemang, överföringar av medel och andra åtgärder som kan inverka på uppfyllandet av dessa skyldigheter. Det nya i de föreslagna lagändringarna är att de ger ARA uttrycklig behörighet att förbjuda åtgärder som strider mot bestämmelserna och att bestämma påföljder för brott mot dem. Det är motiverat att ge ARA större befogenheter att övervaka efterlevnaden av bestämmelserna om allmännyttighet effektivare för att systemet ska fungera väl, också med tanke på kraven i EU-rättens bestämmelser om statligt stöd.

Genom den föreslagna bestämmelsen om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar förbättras den ekonomiska situationen och verksamhetsförutsättningarna för ägarsamfunden till objekt finansierade med räntestödslån som hamnat i ekonomiska svårigheter. Ändringen gäller i första hand hyreshus i regioner med vikande befolkningsunderlag och ägarsamfunden till sådana hus.

4.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen har inte några konsekvenser för myndigheternas personal. ARA ska undersöka om ett samfund som ansöker om räntestödslån men inte har utsetts till allmännyttigt samfund uppfyller kraven på samma sätt som ARA för närvarande undersöker om kraven på allmännyttighet är uppfyllda. ARA:s förutsättningar att genomföra sin lagfästa uppgift att övervaka allmännyttiga samfunds verksamhet kommer att förbättras genom de föreslagna ändringarna enligt vilka ARA:s tillsynsbefogenheter ska utsträckas till att omfatta också sådana dotterbolag vars moderbolag har utsetts till allmännyttigt samfund trots att dotterbolaget inte har utsetts och ARA ges behörighet att förbjuda åtgärder som strider mot bestämmelserna i fråga om allmännyttiga samfund. Samma inverkan kommer den nya påföljd som kan bestämmas för brott mot bestämmelserna om allmännyttighet att ha.

4.3 Samhälleliga konsekvenser

Konsekvenser för de boendes ställning

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om allmännyttighet har inte några direkta konsekvenser för de boendes ställning. De viktigaste skyldigheterna i fråga om allmännyttighet från de boendes synpunkt, alltså att det offentligt ska meddelas att bostäder kan sökas och att den avkastning som får betalas till låntagarsamfundets ägare är begränsad, kommer att bibehållas men gäller i fortsättningen bara som objektspecifika skyldigheter för låntagarsamfund som inte har utsetts till allmännyttiga samfund. Propositionen innebär alltså inte någon förändring för de boende. Däremot kommer de ändringar genom vilka tillsynen över bestämmelserna om allmännyttighet effektiviseras och beloppet av den avkastning som får betalas ut till ägaren till räntestödsfinansierade objekt minskas att bidra till att mer av det statliga stödet fördelas bland de boende.

Konsekvenser för bostadsmarknaden

Genom att kravet på allmännyttighet frångås i fråga om produktionen av nya hyresbostäder som finansierats med räntestödslån blir aktörernas intresse för att bygga nya statligt subventionerade hyresbostäder större. På så vis kommer mängden bostäder till skäliga priser att öka, särskilt i tillväxtcentrumen, där det finns ett stort behov av sådana alternativ. Detta balanserar upp bostadsmarknaden och underlättar arbetskraftens rörlighet och främjar sysselsättningen. De föreslagna ändringarna i fråga om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsning-

ar bidrar till att få bostadsmarknaden i jämvikt och till anpassningen av bostadsbeståndet, exempelvis till den ökande andelen äldre och till migrationen.

5 Beredningen av propositionen

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

Skriftliga utlåtanden om propositionen begärdes i februari–mars 2016. Propositionen innehöll också ett förslag till nya bestämmelser i räntestödslagen och aravalagen som beskrev syftet med bestämmelserna om allmännyttighet och ett förslag till bestämmelse enligt vilken ARA ska ha befogenhet att förbjuda också sådana företagsarrangemang, överföringar av medel och andra åtgärder som inte för tillfället leder till brott mot bestämmelserna om allmännyttighet, men som i själva verket syftar till en sådan verksamhet i ett senare skede. Det föreslogs också att grunderna för när ARA ska kunna återkalla utseendet till allmännyttigt bostadssamfund skulle tas in i båda lagarna. Utlåtande om detta utkast till proposition lämnades av arbets- och näringsministeriet, finansministeriet, Asukasliitto ry, Bostadsstiftelsen, AVAIN Yhtiöt Oy, Avara Oy, Esbo stad, Finansbranschens Centralförbund, Helsingfors stad, Helsingforsregionens handelskammare, Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo, Konkurrens- och konsumentverket, Främjarna av hyresboende till rimligt pris – KOVA rf, Kommunfinans Abp, Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry, KUUMA-bostadsgruppen, Uleåborgs stad, Byggnadsförbundet rf, Byggnadsindustrin RT rf, RAKLI ry, SATO Oyj, Finlands Fackförbunds Centralorganisation FFC rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Tammerfors stad, TA-Yhtymä Oy, Työeläkevakuuttajat TELA – Arbetspensionsförsäkrarna TELA ry, Vanda stad, Vuokralaiset VKL ry, VVO-koncernen Abp och YH Kodit Oy.

Alla remissinstanser var eniga om syftet att öka statligt subventionerade produktionen av bostäder med en skälig hyresnivå i tillväxtcentrumen. Däremot rådde det delade meningar om syftet att stärka den statligt subventionerade sociala bostadsproduktionen på lång sikt. Majoriteten av remissinstanserna understödde förslaget om att göra kravet på allmännyttighet i fråga om räntestödslåntagare projekt- och objektspecifikt, men de ansåg inte att detta i någon högre utsträckning skulle öka produktionen av bostäder med skäliga hyror på grund av de kvarstående begränsningarna och på grund av de övriga förslagen i utkastet till proposition som skärper begränsningarna för räntestöds- och aravalåntagare. De remissinstanser som företrädar stat och kommun understödde i princip förslagen att halvera det maximala beloppet av den avkastning som får betalas ut till låntagarsamfunden, att ARA:s tillsynsbefogenheter i fråga om allmännyttiga bostadssamfund effektiviseras och att krav på när utseendet av ett allmännyttigt samfund får återkallas ska tas in i lagarna. De instanser som företrädar privata aktörer motsatte sig däremot kraftigt dessa förslag och ansåg att de innebär ett retroaktivt ingripande i det egendomsskydd och den näringsfrihet som tryggas genom Finlands grundlag (731/1999) och att de dessutom ger ARA en alltför långtgående prövningsrätt. Instanserna ansåg att dessa förslag, om de genomförs, i betydande mån kommer att minska eller helt och hållet utplåna privata aktörers intresse för statligt subventionerad bostadsproduktion. Endast ett fåtal remissinstanser tog ställning till det förslag enligt vilket ARA kan befria ett objekt som finansierats med räntestödslån från användnings- och överlåtelsebegränsningar också då lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en överlåtelse som sker på frivillig väg. Dessa instanser understödde förslaget. En sammanfattning av utlåtandena (14.4.2016 dnr YM2/600/2016) kan läsas på miljöministeriets webbplats.

Utifrån de inkomna utlåtandena ströks förslaget om att ARA också kan förbjuda åtgärder vars egentliga syfte är att i ett senare skede möjliggöra verksamhet som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet eller syftet med dem. En sådan bestämmelse skulle vara mycket öppen till sitt innehåll och ge myndigheten en långtgående prövningsrätt. Också förslaget att i lagen

ta in grunder för när ARA kan återkalla utseendet av ett allmännyttigt samfund ströks, eftersom den väckte ett så kraftigt motstånd bland remissinstanserna, kriterierna för när utseendet kan återkallas var flertydiga och konsekvenserna av ändringen i praktiken kommer att omfatta en relativt liten del av den statligt understödda bostadsproduktionen. Propositionen ändrades också så att syftena med bestämmelserna om allmännyttighet beskrivs i motiveringen till propositionen i stället för i själva lagen, eftersom gällande praxis är att frågor av denna natur inte ska ingå i lagtext. Däremot beaktades inte de övriga ståndpunkterna enligt vilket man borde avstå från att halvera det maximala beloppet av den avkastning som betalas ut till låntagarsamfunden och från att effektivisera ARA:s behörighet att övervaka allmännyttiga samfund, eftersom dessa står i strid med det andra syftet med propositionen, alltså att stärka den sociala och långsiktiga dimensionen hos den statligt subventionerade bostadsproduktionen. Dessutom har propositionens motiv preciserats och kompletterats på flera ställen efter remissbehandlingen, särskilt vad gäller propositionens konsekvenser.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

5 §. Räntestödslåntagare. Det föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen. Enligt förslaget ska ett lån kunna godkännas som räntestödslån också i fråga om andra samfund än offentliga samfund och bolag som ägs av dem utan att ARA har utsett samfundet till ett allmännyttigt bostadssamfund. Det är trots det endast s.k. vanliga fastighetsaktiebolag som kan komma i fråga. Ett sådant bolags enda verksamhetsområde ska vara att låta bygga, äga och hyra ut ett sådant hyresbostadsobjekt som avses i räntestödslagen, bolaget ska av grundad anledning kunna antas bedriva långsiktig hyresbostadsverksamhet till rimliga kostnader och bolaget ska bedömas ha tillräckliga förutsättningar att återbetala räntestödslånet. Ett fastighetsaktiebolag kan alltså låta bygga endast ett objekt som finansieras med räntestödslån. Objektet kan trots det bestå av flera hus. Fastighetsaktiebolaget får hyra ut de bostäder bolaget äger direkt till de boende, men det är inte tillåtet att hyra ut dem till exempelvis en mellanhand som i sin tur bedriver hyresverksamhet. Fastighetsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag vars aktier ger ägarna rätt att besitta vissa lägenheter i de byggnader bolaget äger kan inte godkännas som låntagare. I de objekt som beviljas räntestödslån får det också finnas ett litet antal affärslokaler, om kommunens planbestämmelser kräver det.

ARA undersöker separat om det sökande bolaget uppfyller de krav som nämns ovan. Om bolaget uppfyller förutsättningarna, godkänner ARA det som räntestödslåntagare. När ARA fattar sitt beslut om godkännande, kan centralen också beakta andra omständigheter som är väsentliga för den verksamhet som understöds, t.ex. hur objektets ekonomi fungerar, de boendes ställning och boendesäkerhet och hur det statliga stödet kanaliseras till de boende. Sådana omständigheter är bl.a. kraven enligt räntestödsförordningen på att den som genomför projektet är solid och till fullo betalar de förskottsinnehållningar och andra förpliktelser som ankommer på arbetsgivaren. Med hjälp av dessa krav säkerställer man att räntestödslån inte beviljas sådana aktörer som bara strävar efter vinst och efter att dra nytta av statsstödet också i den övriga verksamheten.

När ARA beslutar att bevilja en låntagare räntestödslån påförs denne samtidigt skyldighet att tillhandahålla allmännyttiga tjänster enligt kommissionens beslut. Låntagaren ska då svara för produktionen och underhållet av hyresbostäder som till skäligena priser tillgodoser behoven för boende som valts ut på sociala grunder. Momentet anger inte några begränsningar i fråga om låntagarbolagens ägare. Detta vore motiverat med tanke på insynen i systemet och på en likvärdig och icke-diskriminerande behandling av aktörerna. I princip vilken sammanslutning som helst kan grunda ett fastighetsaktiebolag och få räntestödslån, om inte den övriga lagstiftningen eller sammanslutningens verksamhetsfält lägger hinder i vägen.

Enligt lagen om Kommunernas garanticentral (487/1996) får Kommunfinans Abp bevilja lån till sammanslutningar som anges av statliga myndigheter och som hyr ut eller producerar och håller bostäder på sociala grunder. Att ARA ska godkänna räntestödslåntagaren tillsammans med kraven på låntagarbolagets verksamhet och begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse av bostäderna utgör garanti för att de krav som anges i lagen om Kommunernas garanticentral på att myndigheterna ska godkänna låntagaren och på att låntagarens ska utöva social bostadsproduktion uppfylls också i fråga om räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga samfund. Därmed kan Kommunfinans Abp bevilja lån också till sådana låntagare.

Låntagare som inte utsetts till allmännyttiga samfund kan inte jämna ut de hyror som tas ut för bostäderna. Utjämning av hyror är också enligt gällande räntestödssystem tillåtet bara mellan sådana räntestöds- eller aravafinansierade bostäder som tillhör en och samma ägare. I propositionen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och till vissa andra lagar (RP 99/2015 rd, RSV 93/2015 rd) som riksdagen godkände hösten 2015 konstateras det att med ”en och samma ägare” avses ett hyreshussamfund som äger bostäderna direkt eller som förvaltar bostäderna på basis av aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Eftersom ett fastighetsaktiebolag som inte utsetts till allmännyttigt samfund endast får äga ett räntestödsobjekt och måste hyra ut bostäderna direkt till de boende, är bolaget inte ”en och samma ägare” till något annat objekt och får därför inte heller jämna ut de hyror som tas ut för bostäderna med de hyror som tas ut för bostäder i ett objekt som ägs av något annat bolag som eventuellt ingår i samma koncern.

Dessutom justeras numreringen av punkterna i 1 mom. så att den beaktar att punkt 2 slopades genom lag 736/2004, och omnämmandet av Statens bostadsfond ändras till att motsvara den gällande regleringen enligt vilken verkets namn är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I den svenska språkdräkten görs dessutom vissa språkliga ändringar.

9 §. Räntestödslån för hyresbostäder. Enligt förslaget ska det till 1 mom. 5 punkten tilläggas att sådana bolag som inte utsetts till allmännyttiga bostadssamfund inte kan beviljas räntestödslån för ombyggnad. Med andra ord kan räntestödslån för ombyggnad också i fortsättningen vid sidan av kommuner och andra offentliga samfund beviljas endast allmännyttiga bostadssamfund och sådana bolag där dessa har bestämmande inflytande. Vidare ska de ställen i 3 mom. där Statens bostadsfond nämns ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken verkets namn är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Till övriga delar ändras paragrafen inte, bortsett från vissa språkliga korrigeringar i den svenska språkdräkten.

18 §. Befrielse från begränsningar. Det föreslås att 1 mom. ändras så att ett objekt som finansierats med räntestödslån kan befrias från begränsningar som gäller användning och överlåtelse även då lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en överlåtelse som sker på frivillig väg. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid överlåtelse på frivillig väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna alltså inte att lånet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret. Att en del av lånet inte har kunnat drivas in på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret har godkänt ska därmed inte längre utgöra något hinder för befrielse från begränsningarna. En försäljning av objektet vid en indrivning på exekutiv väg ska vara möjlig, liksom att Statskontoret säljer en hyresbostad eller ett hyreshus på frivillig väg, om de kreditförluster detta föranleder staten beräknas bli mindre genom ett sådant förfarande än genom en indrivning på exekutiv väg. Statskontoret bedömer från fall till fall vilket realiseringssätt som är det bästa. Genom ändringen säkerställs det att de objekt som befrias från begränsningarna säljs till bästa möjliga pris, vilket tryggar statens fordringar. I övrigt motsvarar paragrafen gällande lag, bortsett från vissa språkliga ändringar och att omnämmandet av Statens bostadsfond ändras till att motsvara den gällande regleringen enligt vilken verkets namn är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

24 §. Allmännyttighet. Syftet med bestämmelserna om allmännyttighet är att trygga att statligt stöd kanaliseras till det verksamhetsfält det är avsett för, alltså till den sociala bostadsmarknaden och till boende som valts på socioekonomiska grunder. De medel som flyter in till allmännyttiga bostadssamfund ska i första hand användas till underhåll av det sociala bostadsbeståndet, dvs. till sådant som bostadsreparationer och bibehållandet av en lägre hyresnivå samt till nyproduktion av allmännyttiga bostäder. Det syfte som nämns ovan nås genom den helhet bestämmelserna om allmännyttighet och de objektsspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna utgör. Ett annat syfte med bestämmelserna om allmännyttighet är att säkerställa

att de samfund som äger ett av staten subventionerat socialt bostadsbestånd kan bedriva en ändamålsenlig och öppen verksamhet. Också att den samfundsvisa betalningen av avkastning är rimlig är en väsentlig del av allmännyttigheten. Genom bestämmelserna om allmännyttighet säkerställs det att de statliga stöden för social bostadsproduktion uppfyller EU-rättsreglerna om statligt stöd enligt vilka de ska ge mottagarsamfundet en skälig avkastning och riktas på rätt sätt, samtidigt som snedvridning av konkurrensen förhindras.

Paragrafens 1 mom. motsvarar till innehållet huvudsakligen den gällande lagen. Kravet i 4 punkten frångås dock. Det förutsätts alltså inte i fortsättningen att ett allmännyttigt samfund bara ska få överlåta de bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund i vars verksamhet det ingår att erbjuda hyresbostäder. Enligt den gällande bestämmelsen får bostäder, aktier eller andelar överlåtas också till andra, om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem. Bestämmelsen tillåter alltså redan i nuläget relativt fritt att överlåtelser görs, men den har gett upphov till osäkerhet hos aktörerna. Därför slopas bestämmelsen.

En annan ändring i 1 mom. är att numreringen ändras så att den beaktar dels att 4 punkten stryks genom detta förslag, dels att 7 punkten upphävs genom lag 736/2004. Momentet innehåller enligt förslaget alltså bara 6 punkter. Också hänvisningen till 5 § 1 mom. 3 punkten i det inledande stycket ändras till en hänvisning till 5 § 1 mom. 2 punkten i enlighet med den ändrade numreringen.

Bestämmelsen i 2 mom. stryks. Eftersom bestämmelsen i 1 mom. 4 punkten om överlåtelse av objekt som befriats från begränsningar enligt förslaget slopas, blir också 2 mom. om överlåtelse av delägarbostäder betydelselöst. I lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) föreskrivs särskilt om överlåtelse av delägarbostäder.

I det nya 2 mom. föreskrivs det att om samfundet inte utsetts till ett allmännyttigt bostadssamfund, ska endast 1 mom. 2 och 3 punkten tillämpas på bostadssamfundet. Samfundet ska alltså offentligt meddela att bostäderna kan sökas, och samfundet får inte heller betala annat än skälig avkastning till ägaren på de medel som denne placerat i samfundet. Begränsningen av utbetalning av avkastning ska alltså vara objektspecifik när det gäller samfund som inte utsetts till allmännyttiga samfund. Det maximibelopp som får betalas i avkastning och närmare beräkningsgrunder föreskrivs genom förordning av statsrådet också när det gäller låntagare som inte är allmännyttiga.

I den svenska språkdräkten görs vissa språkliga ändringar.

25 §. Allmännyttighet i en koncern. Det föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till lagen. Enligt förslaget ska sådana samfund som inte har utsetts till allmännyttiga bostadssamfund inte behandlas som tillhörande den helhet som bildas av de allmännyttiga samfunden i koncernen. Dessutom ändras namnet på lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus i 1 mom. 2 punkten. Lagen heter numera aravabegränsningslagen. Också hänvisningen till 5 § 1 mom. 3 punkten i 1 mom. ändras till en hänvisning till 5 § 1 mom. 2 punkten i enlighet med den ändrade numreringen av punkterna i det momentet. I övrigt ska paragrafen motsvara den gällande lagen, men i den svenska språkdräkten görs vissa språkliga ändringar.

26 §. Tillsyn över allmännyttigheten. Enligt propositionen ska 1 mom. preciseras så att ARA:s övervakning av allmännyttigheten vid sidan av de samfund som utsetts till allmännyttiga samfund och de samfund som avses i 25 § också ska gälla bolag som inte utsetts till allmännyttiga

samfund, men i vilka ett sådant samfund har bestämmande inflytande. De skyldigheter som gäller allmännyttighet i 24 § gäller förutom allmännyttiga samfund också sådana samfund i vilka ett allmännyttigt samfund har direkt bestämmande inflytande enligt bokföringslagen. Dessa samfund har emellertid inte uttryckligen nämnts i tillsynsbestämmelserna i 26 §. Därför införs ett omnämnande av dem i 26 § 1 mom., där det också anges att de omfattas av ARA:s tillsynsbefogenhet. Ändringen utvidgar inte det tillämpningsområde för bestämmelserna om allmännyttighet som föreskrivs i 24 och 25 §. Sist i 1 mom. tas det dessutom in ett omnämnande av att ARA också övervakar den verksamhet som bedrivs av nya räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga samfund till den del de omfattas av de förpliktelser som gäller allmännyttighet i 24 §. ARA ska alltså övervaka dessa bolags betalning av avkastning och att de offentligt ska meddela att bostäderna kan sökas.

I det nya 2 mom. sammanställs bestämmelserna i de gällande 2 och 3 mom. ARA och en av den befullmäktigad person har enligt momentet rätt att av de i 1 mom. avsedda samfunden och av deras revisorer få de uppgifter som behövs för övervakningen. Dessutom ska samfunden i förväg informera ARA om sådana omständigheter som kan inverka på om allmännyttighetsförpliktelserna enligt 24 § uppfylls. I den gällande bestämmelsen ställs detta krav endast på samfund som utsetts till allmännyttiga samfund, men det är motiverat att också alla samfund som omfattas av allmännyttighetsförpliktelserna och samfund som hör till den allmännyttiga delen i en koncern ska ge motsvarande information. Det räcker naturligtvis att ett av dessa samfund meddelar ARA om väsentliga omständigheter. Också nya räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga samfund ska ge information till den del det är fråga om betalning av avkastning och skyldigheten att offentligt meddela att bostäder kan sökas.

Innehållet i 3 och 4 mom. är nytt. Enligt 3 mom. ska ARA uppmana samfund som avses i 1 mom. att rätta till sitt förfarande, om samfundet handlar i strid med de förpliktelser gällande allmännyttigheten som föreskrivs i 24 §. Bestämmelsen omfattar alltså förutom den del av koncernen som angetts som allmännyttig också nya låntagarsamfund som inte utsetts till allmännyttiga samfund, om det är fråga om betalning av avkastning eller skyldigheten att offentligt meddela att bostäder kan sökas. Om ett samfund, trots ARA:s uppmaning och inom en skäligen tidsfrist inte rättar till situationen, kan ARA fatta ett förvaltningsbeslut enligt vilket samfundet åläggs att följa bestämmelserna om allmännyttighet eller meddelas ett förbud mot att genomföra åtgärder som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet. De åtgärder som avses kan vara t.ex. företagsarrangemang, alltså arrangemang som ändrar företagets ägarstruktur eller att en del av företagets affärsverksamhet överförs till ett annat bolag. Det kan också vara fråga om t.ex. medels överföring i form av koncernbidrag. Enligt det nuvarande 3 mom., som enligt förslaget delvis ska ingå i 2 mom., ska allmännyttiga samfund också i nuläget i förväg meddela ARA om t.ex. företagsarrangemang, medels överföring och andra omständigheter som kan inverka på förutsättningarna att uppfylla allmännyttighetsförpliktelserna. I fortsättningen får ARA uttrycklig behörighet att förbjuda sådana förfaranden, oavsett om de kommer till ARA:s kännedom genom det nämnda anmälningsförfarandet eller baserar sig på den tillsyn som ARA utövar på eget initiativ. Det kan t.ex. vara fråga om att den allmännyttiga delen av koncernen har för avsikt att överföra bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder från ett bolag till ett annat i syfte att dela upp det statligt subventionerade bostadsbeståndet i mindre företagskomplex, även om avsikten med bestämmelserna om allmännyttighet är större bostadsbestånd för att säkerställa en hyresutjämning i ägarens samtliga objekt och därmed trygga en rimlig hyresnivå och att samfunden förblir ekonomiskt solida. Ett annat exempel är när ett samfund med hjälp av koncernbidrag försöker överföra avkastning till samfund som står utanför det allmännyttiga samfundet eller den allmännyttiga delen av koncernen, så att det belopp som delas ut överstiger det belopp som den allmännyttiga koncern delen maximalt får dela ut i avkastning. Enligt den föreslagna bestämmelsen kan ARA förbjuda sådana företagsarrangemang eller förelägga samfundet att återta ett sådant koncernbidrag.

Enligt det nya 4 mom. kan ARA förstärka en order eller ett förbud genom att för överträdelse av bestämmelserna om allmännyttighet förelägga samfundet samma slag av påföljd som för överträdelse av bestämmelserna om hyror enligt självkostnadsprincipen i enlighet med 13 d § 2 mom. i lagen. Om samfundet alltså i strid med kraven enligt 24 § inte, trots ARA:s order rättar till förfarandet inom skälig tid, kan ARA förbjuda samfundet att i samband med självkostnadshyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten och förbjuda låntagaren att betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten på de medel som ägaren investerat i samfundet. De påföljder som ARA kan ålägga är antingen ett förbud mot att ta ut ränta eller betala avkastning eller bäggedera. Om de bostäder som samfundet äger inte omfattas av bestämmelserna om bestämmande av hyra, gäller påföljden bara förbudet mot att betala avkastning. Förbudet får gälla i högst fyra års tid från ARA:s beslut. Dessutom kan ARA förbjuda att ett samfund och övriga samfund som hör till samma koncern beviljas nya stöd om samfundet bryter mot bestämmelserna om allmännyttighet. ARA kan alltså skjuta upp behandlingen av stödansökningar från ett sådant samfund och samfund inom samma koncern som bryter mot bestämmelserna om allmännyttighet tills samfundet rättar till situationen. Uppskovet kan gälla alla stöd där ARA är den myndighet som beviljar stöden. ARA ska fastställa dessa påföljder och deras giltighetstid från fall till fall med beaktande av proportionalitetsprincipen. Om försummelsen är ringa ska inga påföljder åläggas. I ARA:s beslut om påföljd får ändring sökas enligt lagens 41 §.

Omnämmandena av namnet Statens bostadsfond ska ändras i paragrafen så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Hänvisningen till 5 § 1 mom. 3 punkten i 1 mom. ändras till en hänvisning till 5 § 1 mom. 2 punkten i enlighet med den ändrade numreringen av punkterna i det momentet. I den svenska språkdräkten görs vissa språkliga ändringar.

27 §. Återkallande av utseende. Hänvisningen till 5 § 1 mom. 3 punkten ändras till en hänvisning till 5 § 1 mom. 2 punkten i enlighet med den ändrade numreringen av punkterna i det momentet. Dessutom ska namnet Statens bostadsfond i paragrafen ändras så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I övrigt ska paragrafen motsvara den gällande lagen, men i den svenska språkdräkten görs vissa språkliga ändringar.

27 a §. Avkastning som ska betalas till kommunen och andra offentliga samfund. Hänvisningen till 5 § 1 mom. 3 punkten i det inledande stycket i 1 mom. ändras till en hänvisning till 5 § 1 mom. 2 punkten i enlighet med den ändrade numreringen av punkterna i det momentet. Dessutom stryks hänvisningen till författningsnumret för lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån i 1 och 2 mom., eftersom det redan nämns i 25 §. I övrigt motsvarar paragrafen gällande lag, men dess ordalydelse ändras.

37 §. Inställande av betalningen av räntestöd. Hänvisningen till 5 § 1 mom. 3 punkten i 3 mom. ändras till en hänvisning till 5 § 1 mom. 2 punkten i enlighet med den ändrade numreringen av punkterna i det momentet. I övrigt ändras paragrafen inte, men dess ordalydelse preciseras.

41 §. Ändringssökande. Enligt förslaget ändras 3 mom. så att också påföljder enligt 26 § 4 mom., alltså förbud mot att ta ut ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsdel, förbud mot betalning av avkastning på de medel som ägaren investerat i låntagarsamfundet och föreläggande av förbud mot att bevilja koncernen nya lån, kan överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillståndsförfarande. Dessa påföljder är särskilt viktiga med avseende på partens rättsskydd och de motsvarar de andra påföljder som nämns i 3 mom., som också de faller utanför regleringen om besvärstillstånd. I övrigt motsvarar paragrafen gällande lag, men omnämmandet i 1 mom. om att ansökan om omprövning av beslut ska begäras hos den myn-

dighet som har meddelat beslutet ska strykas, eftersom det föreskrivs om saken i gällande förvaltningslag (434/2003). Även ordalydelsen i paragrafen ändras.

1.2 Aravalagen

15 a och 15 c §. Enligt förslaget ska motsvarande ändringar göras som i 24 och 26 § i räntestödslagen. Innehållet i bestämmelserna om allmännyttighet och övervakningen av dem blir därmed desamma för aravalåntagare som för räntestödslåntagare.

39 §. Ändringssökande. Det föreslås att 3 mom. ska ändras så att det motsvarar 41 § i räntestödslagen. Också påföljderna enligt 15 c § 4 mom., alltså förbud mot att ta ut ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsdel, förbud mot betalning av avkastning på de medel som ägaren investerat i låntagarsamfundet och föreläggande av förbud mot att bevilja koncernen nya lån, kan överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillståndsförfarande. Dessa påföljder är särskilt viktiga med avseende på partens rättsskydd och de motsvarar de andra påföljder som nämns i 3 mom., som också de faller utanför regleringen om besvärstillstånd. I övrigt ändras paragrafen inte.

1.3 Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

4 §. Understödsobjekt. Till 2 mom. fogas ett omnämnande om att investeringsunderstöd inte beviljas om räntestödslåntagaren är ett aktiebolag som avses i 5 § 2 mom. i räntestödslagen, dvs. ett bolag som inte har utsetts till allmännyttigt samfund. Understödet för byggande, anskaffning eller ombyggnad av bostäder för grupper med särskilda behov kan alltså också i fortsättningen endast beviljas allmännyttiga bostadssamfund. I övrigt ändras paragrafen inte.

7 §. Understödstagare. Hänvisningen till 5 § i räntestödslagen i 1 mom. ska enligt förslaget ändras och i stället hänvisa till 5 § 1 mom., eftersom investeringsunderstöd inte beviljas, om räntestödslåntagaren är ett sådant icke-allmännyttigt bolag som avses i 5 § 2 mom. I övrigt ska paragrafen motsvara den gällande lagen.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Bestämmelser om rätten för räntestöds- och aravalåntagare att betala ut avkastning till ägaren på de medel denne placerat i ett låntagarsamfund ingår i statsrådets beslut om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund. Den högsta avkastning som får betalas ut är enligt beslutet åtta procent. Enligt regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering ska den sänkas till fyra procent. Ändringen genomförs samtidigt som statsrådsbeslutet ersätts med en ny förordning av statsrådet. Samtidigt förenklas bestämmelserna om grunderna för beräkning av avkastning, men det väsentliga innehållet i dem kvarstår oförändrat.

I den nya förordningen föreskrivs om grunderna för beräkning av avkastning och avdragen från den och om av betalningen av avkastning och avkastningens storlek. Förordningen ska utöver på samhällsnyttiga bostadssamfund också tillämpas på sådana bolag som avses i det nya 5 § 2 mom. som inte utsetts till allmännyttiga samfund. I fråga om sådana bolag får den avkastning som betalas på det kapital som ägaren investerat i ett objekt för att täcka självfinansieringsandelen inte gälla fler än ett objekt. De av ägaren investerade medel som utgör grunden för utbetalning av avkastning ska oavkortade vara placerade i låntagarsamfundet hela den tid användnings- och överlåtelsebegränsningarna omfattar och för vilken ägaren har investerat medel i samfundet för täckande av självfinansieringsandelen. I jämförelse med det gällande statsrådsbeslutet införs en ny bestämmelse enligt vilken avkastning på de medel ägaren har investerat i ett allmännyttigt samfund eller ett nytt bolag som inte har utsetts till allmän-

nyttigt samfund inte får betalas ut till ägaren och inte heller får tas ut under de följande åren, om ARA har förbjudit utbetalning av avkastning till ägaren som sådan påföljd på grund av brott mot bestämmelserna om bestämmande av hyra eller bestämmelserna om allmännyttighet som avses i 7 d § 2 mom. i aravabegränsningslagen eller 15 § 4 mom. i aravalagen eller 13 d § 2 mom. eller 26 § 4 mom. i räntestödslagen. Det föreskrivs dessutom i förordningen att om räkenskapsperioden för ett samfund är längre eller kortare än 12 månader, ska den godtagbara avkastningen trots det räknas ut för en räkenskapsperiod på 12 månader.

Ett utkast till den nya förordningen finns som bilaga till propositionen.

3 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2017.

De ändringar som föreslås i räntestödslagen, aravalagen och lagen om investeringsunderstöd blir tillämpliga så snart lagen har trätt i kraft. ARA kan alltså börja godkänna nya icke-allmännyttiga bolag och deras lån som räntestödslån genast när lagen träder i kraft. Dessutom ändras bestämmelserna om allmännyttighet så att villkoret att bostäder som redan är befriade från användnings- och överlåtelsebegränsningar endast får överlåtas till de boende eller till samfund som tillhandahåller hyresbostäder slutar gälla så snart lagen träder i kraft. Likaså blir de ändringar av 26 § i räntestödslagen och 15 c § i aravalagen enligt vilka ARA:s övervakning av allmännyttiga samfund skärps omedelbart tillämpliga. Den ändring enligt vilken det inte är en förutsättning för befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar att lånefordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänner i stället, ska så snart lagen har trätt i kraft tillämpas på de ansökningar som är anhängiga vid ARA.

Statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare, som ska ersätta det tidigare statsrådsbeslutet om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund, avses träda i kraft vid ingången av 2017. Trots det ska de gällande bestämmelserna om grunden för beräkning för och storleken av den avkastning som får betalas ut till ägarna av allmännyttiga samfund tillämpas till och med den 31 december 2017. Därmed börjar den ändring enligt vilken den maximala skäliga avkastning som betalas ut till ägaren på de medel som investerats i låntagarsamfundet sänks från åtta procent till fyra procent tillämpas först 2018. På så sätt får aktörerna en tillräckligt lång övergångstid på sig för att ändra nuvarande praxis. Däremot börjar den nya förordningen tillämpas på den avkastning som betalas ut till sådana nya räntestödslåntagare som inte utsetts till allmännyttiga samfund så snart den har trätt i kraft. Den bestämmelse i den nya förordningen enligt vilken avkastning på de medel ägaren investerat i ett allmännyttigt samfund inte får betalas ut till ägaren och inte heller får tas ut under de följande åren, om ARA har förbjudit utbetalning av avkastning som påföljd på grund av brott mot bestämmelserna om bestämmande av hyra eller bestämmelserna om allmännyttighet, börjar också tillämpas så snart förordningen har trätt i kraft.

4 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Syftet med ett statligt stödsystem för beviljande av räntestödslån för produktion av sociala hyres- och bostadsrättsbostäder är att förbättra bostadsförhållandena för de hushåll som inte förmår ordna sitt boende på ett skäligt sätt utan statligt stöd. Stödsystemets objektsspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar ska tillsammans med de samfundsspecifika bestämmelserna om allmännyttighet säkerställa att det statliga stödet används till förmån för de boende i form av lägre hyror. Genom att reglera valet av boende till de statligt understödda bostäderna, grunderna för bestämning av hyror och överlåtelsen av bostäder försöker man se

till att bostäderna anvisas sådana hushåll som behöver dem bäst och att boendekostnaderna håller en skälig nivå med hänsyn till inkomst- och förmögenhetsnivån hos hushåll med små inkomster. Genom bestämmelserna om allmännyttighet säkerställer man att de samfund som äger bostäderna uttryckligen koncentrerar verksamheten till social bostadsproduktion, att konkurrensneutraliteten bibehålls, den vinst ägarna tar ut av den understödda verksamheten inte är mer än skälig och att underhållet av det sociala bostadsbeståndet fortsatt vilar på en solid grund. På detta sätt uppfyller man utöver kraven i EU-rättens bestämmelser om statligt stöd också det allmännas uppgift enligt 19 § 4 mom. i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Grundlagsutskottet har behandlat bestämmelserna om allmännyttighet 1998, då utskottet gav utlåtande om den regeringsproposition genom vilken kraven på allmännyttighet infördes i aravalagen (GrUU 48/1998 rd, RP 274/1998 rd). Ditintills hade kraven endast tillämpats i praktiken och iakttagits inom förvaltningspraxis. Grundlagsutskottet konstaterade i utlåtandet att syftet med propositionen varit att säkerställa att statens bostadspolitiska stöd kanaliseras till boende som väljs på sociala grunder. De bestämmelser som gällde allmännyttighetskriterier för samfunden ansågs inte vara problematiska med avseende på grundlagen, eftersom kriterierna bestämts på ett sätt som svarar mot det ursprungliga syftet med statens bostadspolitiska stöd. Utskottet ansåg att propositionen var av konstitutionellt intresse bara på grund av förslagens effekter för då gällande avtalsförhållanden. Grundlagsutskottet har i sin tolkning ställt sig negativt till retroaktiva ingrepp i förmögenhetsrättsliga rättshandlingar och villkoren i dem. I det aktuella fallet handlade det dock om ett system som genom statsfinansiering och statsstöd skapats i lagstiftningen för ett alldeles särskilt ändamål och som karakteriseras av att regleringens innehåll i princip kan ändras genom lag utan att den på det grundlagsfästa egendoms-skyddet återgående tolkningspraxisen visavi exempelvis förmögenhetsrättsliga rättshandlingars och rättshandlingsvillkors giltighet utgör något hinder. Utskottet påpekade också att propositionen inte innebar att samfunden absolut måste anpassa sin verksamhet så att de uppfyller kriterierna för allmännyttighet, utan att de också kan säga upp sina lån och ansöka om att angivandet av allmännyttigt samfund återkallas. Därmed ansåg utskottet att konstitutionen inte ställer något hinder för behandling av lagförslaget i vanligt lagstiftningsordning.

Grundlagsutskottet har dessutom bedömt de statligt subventionerade bostädernas användningsbegränsningar med utgångspunkt i de allmänna förutsättningarna för begränsande av de grundläggande rättigheterna när utskottet behandlade de så kallade förlängda begränsningarna (GrUU17/1997 rd, RP 81/1997 rd) och de så kallade holding-bolagsreglerna (GrUU 19/2003 rd, RP 143/2003 rd). I det förstnämnda fallet konstaterade grundlagsutskottet i sitt utlåtande bl.a. att det fanns en godtagbar grund för förlängda begränsningar, eftersom regleringen sammanhängde med vars och ens rätt till bostad och till att det allmänna ska främja denna rätt. De föreslagna bestämmelserna ansågs enligt grundlagsutskottet inte heller kränka ägarens rätt till normal, skälig och förnuftig användning av sin egendom, eftersom det inte vara fråga om nya begränsningar eller begränsningar av ny typ, och de föreslagna begränsningarna ansågs på grund av deras giltighetstid och de lättnader de omfattade vara förenliga med kravet på proportionalitet. I ingetdera fallet såg grundlagsutskottet några hinder för att stifta de föreslagna lagarna i vanlig lagstiftningsordning. När den proposition med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och till vissa andra lagar, som gällde bestämmelserna i räntestödslagen och aravabegränsningslagen om bestämning av hyra enligt självkostnadsprincipen, behandlades i riksdagen hösten 2015 ansåg miljöutskottet inte det vara nödvändigt att begära utlåtande om propositionen av grundlagsutskottet, även om den innehöll flera förslag till inskränkningar av de gällande bestämmelserna om bestämning av hyror (MiUB 3/2015 rd, RP 99/2015 rd).

Förslagen till ändring av bestämmelserna om allmännyttighet i denna proposition gäller övervakningen av efterlevnaden av bestämmelserna. Dessutom föreslås det att bestämmelserna på

förordningsnivån om betalning av avkastningen från allmännyttiga samfund till dess ägare ska skärpas så att det maximala avkastningsbeloppet halveras. De föreslagna ändringarna är inte av nytt slag utan preciserar och kompletterar den redan gällande regleringen. Allmännyttiga samfund ska också i nuläget iaktta bestämmelserna om allmännyttighet, och ARA ska utöva tillsyn över att samfunden iakttar bestämmelserna. I bestämmelserna föreskrivs hur stor del av avkastningen ägaren kan ta ut ur det allmännyttiga samfundet. Med beaktande av grundlagsutskottets utlåtanden ovan kan den föreslagna regleringen inte anses kränka hyreshus- eller bostadsrättshusägares rätt till normal, skälig och förnuftig användning av sin egendom. Genom ändringarna tryggas efterlevnaden av bestämmelserna om allmännyttighet och av att de medel som inflyter av statligt understödd verksamhet används i enlighet med stödsystemets syfte. De föreslagna bestämmelserna står alltså inte i strid med bestämmelsen i grundlagens 15 § om egendomsskydd, och ändringarna har en godtagbar orsak som bygger på grundlagens 19 § 4 mom. Kraven på exakthet, noggrann avgränsning och proportionalitet i fråga om begränsning av grundläggande rättigheter uppfylls. Ägarna har dessutom också möjlighet att söka ändring i ett beslut av ARA, först genom omprövningsförfarande och sedan genom att överklaga det hos förvaltningsdomstolen.

Därmed torde lagförslagen i propositionen kunna stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

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

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5, 9, 18, 24—27, 27 a, 37 och 41 §,
av dem 5 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 736/2004 och 717/2006, 9 § sådan den lyder i lagarna 1106/2002, 1282/2004 och 717/2006, 18 § sådan den lyder i lag 1131/2006, 24 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 233/2002, 736/2004 och 717/2006, 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1212/2005, 27 a § sådan den lyder i lagarna 736/2004, 1212/2005 och 717/2006 samt 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1713/2015, som följer:

5 §

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

- 1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,
- 2) ett samfund som uppfyller kraven enligt 24 § och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet med stöd av detta har utsett, eller
- 3) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några samfund som avses i 1 eller 2 punkten har direkt bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997).

Ett lån kan godkännas som räntestödslån också när låntagaren är ett aktiebolag som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner som låntagare i fråga om det räntestödslånet och

- 1) vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut ett hyresbostadsobjekt som avses i denna lag,
- 2) som av grundad anledning kan antas bedriva långsiktig hyresbostadsverksamhet, och
- 3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar för att återbetala räntestödslånet.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

- 1) nybyggnad av ett hyreshus (*räntestödslån för hyreshus*),
- 2) anskaffning av ett hyreshus (*räntestödslån för anskaffning av hyreshus*),
- 3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för hyresbostad*),
- 4) förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett befintligt bostadsaktiebolagshus (*räntestödslån för anskaffning av hyresbostad*), eller

5) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*), såvida låntagaren inte är ett sådant bolag som avses i 5 § 2 mom.

Förutsättningar för att ett lån för anskaffning av hyreshus och ett lån för anskaffning av hyresbostad ska godkännas som räntestödslån är att

1) anskaffningen av hyreshuset eller hyresbostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, och

2) byggande av bostäder på området i fråga inte är motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt, såvida låntagaren inte är en kommun eller ett bolag i en kommuns faktiska ägo.

Vid anskaffning av ett hyreshus av vars bostäder minst 30 procent enligt en plan som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet anvisas för hyresbostäder för personer som hör till grupper med särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån. Härvid kan som räntestödslån godkännas enbart sådana lån som tagits av kommuner eller samkommuner eller lån som beviljats ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket en kommun eller samkommun har direkt bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen. Ett lån som tas av någon annan än en låntagare enligt 5 § kan också godkännas som räntestödslån, om verksamheten syftar till att förbättra levnadsförhållandena för personer som hör till grupper med särskilda behov genom att erbjuda dem bostad.

Vid anskaffning av en hyresbostad till bostad för någon som hör till en grupp med särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån.

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma och förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning. En förutsättning 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 enligt 28 § gäller denna andel. Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till räntestödslånet i fråga, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel, om

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

24 §

Allmännyttighet

Ett samfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten och ett bolag i vilket samfundet har ett sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen ska uppfylla följande krav och handla i enlighet med dem:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyres- eller bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader,

2) samfundet meddelar offentligt att bostäderna kan sökas,

3) samfundet betalar inte till sina ägare annat än skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek föreskrivs närmare genom förordning av statsrådet,

4) samfundet ordnar ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och skapar inte en sådan struktur att samfundets ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

5) samfundet tar inte andra risker än de som hör samman med verksamheten enligt 1 punkten, beviljar inte lån till andra samfund än de som avses i 25 § och ställer inte säkerhet för förpliktelser för andra samfund än de som avses i 25 §, utom när det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i sådan anskaffning eller sådant byggande av hyresbostäder som ett samfund som avses i 25 § bedriver,

6) samfundets aktier eller andelar är inte föremål för offentlig handel.

På ett bolag som avses i 5 § 2 mom. tillämpas endast 1 mom. 2 och 3 punkten i denna paragraf.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då kraven enligt 24 § tillämpas inom en koncern, ska ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten behandlas som en helhet tillsammans med följande samfund som hör till samma koncern:

1) andra samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (1190/1993), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid på 20 år som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder,

5) samfund som innehar bostäder som är underställda den tid för användningsbegränsning som avses i 17 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

Det som föreskrivs i 1 mom. gäller inte bolag som avses i 5 § 2 mom.

26 §

Tillsyn över allmännyttigheten

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, ett bolag i vilket samfundet har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund som avses i 25 § uppfyller kraven enligt 24 § och handlar i enlighet med dem. Centralen utövar också tillsyn över den verksamhet ett bolag som avses i 5 § 2 mom. bedriver till den del som bolaget ska uppfylla kraven enligt 24 §.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och en av centralen befullmäktigad person har rätt att av de samfund som avses i 1 mom. och samfundens revisorer få de uppgifter som behövs för tillsynen. Samfundet ska på förhand informera centralen om sådana omständigheter som kan inverka på att kraven enligt 24 § uppfylls.

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 24 §, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet uppmana samfundet att rätta till situationen inom den tidsfrist som centralen bestämmer. Om situationen inte rättas till inom den angivna tidsfristen ska centralen utifrån vad läget kräver ge order om att situationen ska rättas till eller meddela ett förbud mot att fortsätta förfarandet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena en order eller ett förbud enligt 3 mom. med ett förbud för samfundet att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten och att till samfundet betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar om statligt understöd som gäller bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett samfund inom samma koncern har lämnat in.

27 §

Återkallande av utseende

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan återkalla utseendet av ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, om

- 1) samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern inte längre uppfyller kraven enligt 24 § eller handlar i strid med dem,
- 2) samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot allmännyttighetens innehåll enligt 24 § eller mot de krav som ställts, eller om
- 3) samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas.

27 a §

Avkastning som ska betalas till kommunen och andra offentliga samfund

Ett samfund enligt 5 § 1 mom. 3 punkten i vilket ett samfund enligt 5 § 1 mom. 1 punkten har ett sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen får inte till ägaren betala mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

- 1) bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravabegränsningslagen, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

2) bostäder som omfattas av den tid på 20 år för användningsbegränsning som avses i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

3) bostäder som avses i 17 § eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

4) sådana bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehåller bostäder eller aktier enligt 1 mom. eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, behandlas dessa samfund som en helhet vid bestämmande av storleken på den avkastning som får betalas.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren har använt lånet för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet också om äganderätten till en sådan bostad som avses i 11 § och som omfattas av begränsningar enligt 17 §, eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b § eller om hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller handlat i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

Om utseendet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 §, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader efter det att utseendet återkallades, om inte orsaken till återkallandet upphör inom denna tid.

41 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en

kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som gäller inställande enligt 12 § av betalningen av räntestöd samt i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen (1189/1993) 15 a, 15 c och 39 §, sådana de lyder, 15 a § i lagarna 571/1999, 734/2004 och 715/2006, 15 c i lag 571/1999 samt 39 § i lag 1045/2015, som följer:

15 a §

Allmännyttighet

Ett samfund enligt 15 § 3 punkten och ett bolag i vilket samfundet har ett sådant bestämmande inflytande som avses 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen ska uppfylla följande krav och handla i enlighet med dem:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyres- eller bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,

2) samfundet meddelar offentligt att bostäderna kan sökas,

3) samfundet betalar inte till sina ägare annat än skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek föreskrivs närmare genom förordning av statsrådet,

4) samfundet ordnar ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och skapar inte en sådan struktur att samfundets ansvar för hyres- eller bostadsrättsbostäder i ekonomiska svårigheter äventyras,

5) samfundet tar inte andra risker än de som hör samman med verksamheten enligt 1 punkten, beviljar inte lån till andra samfund än de som avses i 15 b § och ställer inte säkerhet för förpliktelser för andra samfund än de som avses i 15 b §, utom när det är fråga om ett lån som

ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i sådan anskaffning eller sådant byggande av hyresbostäder som ett samfund som avses i 15 b § bedriver,

6) samfundets aktier eller andelar är inte föremål för offentlig handel.

Den begränsning som avses i 1 mom. 3 punkten gäller inte avkastningen på de medel som ägaren har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och dessa medel räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Avkastningen ska dock användas så att finansieringen av egna medel för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder som ägs av samfundet eller av ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern kan säkerställas. Betalningen av avkastningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundet eller för ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern eller underhållet av hyresbostäderna.

15 c §

Tillsyn över allmännyttigheten

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att samfund som avses i 15 § 3 punkten, ett bolag i vilket samfundet har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund som avses i 15 b § uppfyller kraven enligt 15 a § och handlar i enlighet med dem.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och en av centralen befullmäktigad person har rätt att av de samfund som avses i 1 mom. och av samfundens revisorer få de uppgifter som behövs för tillsynen. Samfundet ska på förhand informera centralen om sådana omständigheter som kan inverka på att kraven enligt 15 a § uppfylls.

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 15 a §, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet uppmana samfundet att rätta till situationen inom den tidsfrist som centralen bestämmer. Om situationen inte rättas till inom den angivna tidsfristen ska centralen utifrån vad läget kräver ge order om att situationen ska rättas till eller meddela ett förbud mot att fortsätta förfarandet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena en order eller ett förbud enligt 3 mom. med ett förbud för samfundet att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten i aravabegränsningslagen och att till samfundet betala avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar om statligt understöd som gäller bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett samfund inom samma koncern har lämnat in.

39 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som avses i 15 c § 4 mom. eller i ett ärende som avses i 33 eller 37 § och som gäller uppsägning av lån får överklagas genom besvär på det sätt

som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Beslut som meddelats med anledning av begäran om omprövning får dock inte överklagas genom besvär om det är fråga om

1) ett sådant beslut av en kommunal myndighet som gäller ett beslut som kommunen fattat med stöd av 8, 12 eller 16 §, 17 § 4 mom., 20 eller 26 §,

2) ett sådant beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet som gäller ett beslut som centralen fattat med stöd av 5, 8, 16, 26 eller 32 §,

3) ett sådant beslut av Statskontoret som gäller ett beslut som Statskontoret fattat med stöd av 12 §, 17 § 4 mom., 20, 26, 31 eller 38 §.

I fråga om kommunens beslut enligt 3 § 2 mom. om objekt för vilka lån beviljas får omprövning inte begäras eller besvär anföras separat.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 4 och 7 § i 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) 4 och 7 §, av dem 7 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 448/2008, som följer:

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, om räntestödslåntagaren är ett bolag som avses i 5 § 2 mom. i räntestödslagen eller om det är fråga om en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002).

7 §

Understödstagare

Om bostäderna är avsedda för en sådan grupp av personer som avses i 3 § 1 punkten, kan understöd beviljas alla räntestödslåntagare som avses i 5 § 1 mom. i räntestödslagen.

Om bostäderna är avsedda för personer som tillhör någon av de grupper som avses i 3 § 2—4 punkten, kan understöd beviljas kommuner, samkommuner eller sådana aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilka en kommun eller samkommun har sådant direkt bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997). Understöd kan

RP 155/2016 rd

också beviljas andra räntestödslåntagare som bedöms kunna producera och förvalta bostads-
hus eller bostäder som avses i 6 §.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 15 september 2016

Statsminister

Juha Sipilä

Jordbruks- och miljöminister Kimmo Tiilikainen

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 5, 9, 18, 24—27, 27 a, 37 och 41 §,
av dem 5 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 736/2004 och 717/2006, 9 § sådan den lyder i lagarna 1106/2002, 1282/2004 och 717/2006, 18 § sådan den lyder i lag 1131/2006, 24 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 233/2002, 736/2004 och 717/2006, 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1212/2005, 27 a § sådan den lyder i lagarna 736/2004, 1212/2005 och 717/2006 samt 37 och 41 § sådana de lyder i lag 1713/2015, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

5 §

Räntestödslåntagare

Räntestödslåntagare

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,

3) ett samfund som motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och som statens bostadsfond med stöd av detta har angett, eller

4) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i 1—3 punkten avsedda samfund har sådant direkt bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997).

Ett lån kan godkännas som räntestödslån, om det beviljas

1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,

2) ett samfund som *uppfyller kraven* enligt 24 § och som *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* med stöd av detta har *utsett*, eller

3) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några *samfund som avses i 1 eller 2 punkten* har direkt bestämmande inflytande *enligt* 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997).

Ett lån kan godkännas som räntestödslån också när låntagaren är ett aktiebolag som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner som låntagare i fråga om det räntestödslånet och

1) vars enda verksamhetsområde är att låta bygga, äga och hyra ut ett hyresbostadsobjekt som avses i denna lag,

2) som av grundad anledning kan antas bedriva långsiktig hyresbostadsverksamhet, och

Gällande lydelse

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

- 1) nybyggnad av ett hyreshus (*räntestödslån för hyreshus*),
- 2) anskaffning av ett hyreshus (*räntestödslån för anskaffning av hyreshus*),
- 3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för hyresbostad*),
- 4) förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett befintligt bostadsaktiebolagshus (*räntestödslån för anskaffning av hyresbostad*), eller
- 5) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*).

Förutsättningar för att ett lån för anskaffning av hyreshus och ett lån för anskaffning av hyresbostad skall godkännas som räntestödslån är att

- 1) anskaffningen av hyreshuset eller hyresbostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, och
- 2) byggande av bostäder på området i fråga inte är motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt, såvida låntagaren inte är en kommun eller ett bolag i en kommuns faktiska ägo.

Vid anskaffning av ett hyreshus av vars bostäder minst 30 procent enligt en av Statens bostadsfond godkänd plan anvisas till hyresbostäder för personer som hör till grupper med särskilda behov tillämpas villkoren i 2 mom. inte då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån. Härvid kan som räntestödslån godkännas enbart lån som tagits av kommuner eller samkommuner eller lån som beviljats ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket en kommun eller samkommun har sådant direkt bestämmande in-

Föreslagen lydelse

3) som bedöms ha tillräckliga förutsättningar för att återbetala räntestödslånet.

9 §

Räntestödslån för hyresbostäder

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för hyresbostad, om det beviljas för

- 1) nybyggnad av ett hyreshus (*räntestödslån för hyreshus*),
- 2) anskaffning av ett hyreshus (*räntestödslån för anskaffning av hyreshus*),
- 3) aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett bostadsaktiebolag som är under byggnad eller nyligen färdigställt och som godkänts för räntestödslån (*räntestödslån för hyresbostad*),
- 4) förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som används som hyresbostad i ett befintligt bostadsaktiebolagshus (*räntestödslån för anskaffning av hyresbostad*), eller
- 5) ombyggnad av ett hyreshus eller av en bostadslägenhet som används som hyresbostad (*räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende*), såvida låntagaren inte är ett sådant bolag som avses i 5 § 2 mom.

Förutsättningar för att ett lån för anskaffning av hyreshus och ett lån för anskaffning av hyresbostad ska godkännas som räntestödslån är att

- 1) anskaffningen av hyreshuset eller hyresbostaden är förmånligare än att bygga motsvarande hus eller motsvarande bostad, och
- 2) byggande av bostäder på området i fråga inte är motiverat med tanke på bostadsbehovet på sikt, såvida låntagaren inte är en kommun eller ett bolag i en kommuns faktiska ägo.

Vid anskaffning av ett hyreshus av vars bostäder minst 30 procent enligt en plan som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet anvisas för hyresbostäder för personer som hör till grupper med särskilda behov tillämpas inte förutsättningarna enligt 2 mom. då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån. Härvid kan som räntestödslån godkännas enbart sådana lån som tagits av kommuner eller samkommuner eller lån som beviljats ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket en kommun

Gällande lydelse

flytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen. En annan i 5 § avsedd räntestödstagares lån kan också godkännas som räntestödslån när verksamheten syftar till att förbättra levnadsförhållandena för personer som hör till grupper med särskilda behov genom att erbjuda dem bostad.

Vid anskaffning av en hyresbostad till bostad för någon som hör till en grupp med särskilda behov tillämpas villkoren i 2 mom. inte då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån.

18 §

Befrielse från begränsningar

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma samt förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning. 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 enligt 28 § gäller denna andel.

Statens bostadsfond skall på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till räntestödslånet i fråga, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel, om

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och

Föreslagen lydelse

eller samkommun har direkt bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen. *Ett lån som tas av någon annan än en låntagare enligt 5 § kan också godkännas som räntestödslån, om verksamheten syftar till att förbättra levnadsförhållandena för personer som hör till grupper med särskilda behov genom att erbjuda dem bostad.*

Vid anskaffning av en hyresbostad till bostad för någon som hör till en grupp med särskilda behov tillämpas *inte förutsättningarna enligt 2 mom.* då anskaffningslånet godkänns som räntestödslån.

18 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står tomma *och* förebygger de ekonomiska förluster detta kan orsaka, eller av annan särskild anledning. *En förutsättning* 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 enligt 28 § gäller denna andel. *Om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, är en förutsättning för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar enligt denna lag som hänför sig till räntestödslånet i fråga, när den andel av räntestödslånet som motsvarar den bostad eller det hus som beviljats lån återbetalas eller den som beviljat lånet befriar staten från det borgensansvar som enligt 28 § gäller denna andel, om

1) begränsningstiden på 45 år enligt 17 § tillämpas på ett objekt som har finansierats med ett räntestödslån för hyresbostäder, och

Gällande lydelse

det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

24 §

Allmännyttighet

Ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket samfundet har i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen avsett bestämmande inflytande skall uppfylla följande krav och iaktta dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde skall vara att låta bygga och anskaffa hyres- och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,

2) samfundet skall offentligt meddela att bostäderna kan sökas,

3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek bestäms närmare genom förordning av statsrådet,

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt 11 §, eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem, enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i

Föreslagen lydelse

det har gått minst 40 år sedan lånet godkändes som räntestödslån,

2) ett objekt som finansierats med räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende har beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lånet har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter och det har gått minst 20 år sedan lånet godkändes som räntestödslån, eller

3) ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende, som inte är förenat med ett i 2 punkten avsett understöd, har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, och det har gått minst 10 år sedan lånet godkändes som räntestödslån.

24 §

Allmännyttighet

Ett *samfund enligt* 5 § 1 mom. 2 punkten och ett bolag i vilket samfundet har *ett sådant bestämmande inflytande som avses* i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen *ska* uppfylla följande krav och *handla i enlighet med dem*:

1) samfundets verksamhetsområde *är* att låta bygga och anskaffa hyres- *eller* bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,

2) samfundet *meddelar* offentligt att bostäderna kan sökas,

3) samfundet *betalar inte till sina* ägare annat än skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek *föreskrivs* närmare genom förordning av statsrådet,

Gällande lydelse

området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

5) samfundet skall ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och skall inte organisera sin struktur så att dess ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

6) samfundet skall inte ta andra risker än sådana som hör samman med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja andra än i 25 § avsedda samfund lån och inte ställa säkerhet för andra än i 25 § avsedda samfunds förpliktelser, utom om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 25 § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyresbostäder,

8) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.

Utan hinder av 1 mom. 4 punkten kan aktier som medför rätt att besitta delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder överlåtas på det sätt som bestäms i lagen i fråga och i villkoren i delägaravtalet.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 5 § 1 mom. 3 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid på 20 år som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

Föreslagen lydelse

4) samfundet ordnar ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och *skapar inte en sådan struktur att samfundets* ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

5) samfundet *tar* inte andra risker än de som hör samman med *verksamheten enligt* 1 punkten, *beviljar inte lån till andra samfund än de som avses i 25 § och ställer inte säkerhet för förpliktelser för andra samfund än de som avses i 25 §*, utom när det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i *sådan* anskaffning eller sådant byggande av hyresbostäder som ett samfund *som avses i 25 § be-driver*,

6) samfundets aktier eller andelar *är* inte föremål för offentlig handel.

På ett bolag som avses i 5 § 2 mom. tillämpas endast 1 mom. 2 och 3 punkten i denna paragraf.

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då *kraven enligt* 24 § tillämpas inom en koncern, *ska ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten* behandlas som en helhet *tillsammans med följande samfund som hör till samma koncern:*

1) *andra samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten,*

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt *aravabegränsningslagen* (1190/1993), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid på 20 år som avses i 10 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

Gällande lydelse

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, *samt*

5) samfund som innehar bostäder som är underställda den användningsbegränsningstid som avses i 17 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

26 §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten och i 25 § motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och iakttar dem i sin verksamhet.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att av de i 5 § 1 mom. 3 punkten och i 25 § avsedda samfunden och av deras revisorer få de uppgifter som behövs för övervakningen.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan inverka på om förutsättningarna enligt 24 § uppfylls.

Föreslagen lydelse

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder,

5) samfund som innehar bostäder som är underställda den *tid för användningsbegränsning* som avses i 17 §, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

Det som föreskrivs i 1 mom. gäller inte bolag som avses i 5 § 2 mom.

26 §

Tillsyn över allmännyttigheten

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, ett bolag i vilket samfundet har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund som avses i 25 § uppfyller kraven enligt 24 § och handlar i enlighet med dem. Centralen utövar också tillsyn över den verksamhet ett bolag som avses i 5 § 2 mom. bedriver till den del som bolaget ska uppfylla kraven enligt 24 §.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och en av centralen befullmäktigad person har rätt att av de samfund som avses i 1 mom. och samfundens revisorer få de uppgifter som behövs för tillsynen. Samfundet ska på förhand informera centralen om sådana omständigheter som kan inverka på att kraven enligt 24 § uppfylls.

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 24 §, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet uppmana samfundet att rätta till situationen inom den tidsfrist som centralen bestämmer. Om situationen inte rättas till inom den angivna tidsfristen ska centralen utifrån vad läget kräver ge order om att situationen ska rättas till eller meddela ett förbud mot att fortsätta förfa-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

randet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena en order eller ett förbud enligt 3 mom. med ett förbud för samfundet att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten och att till samfundet betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar om statligt understöd som gäller bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett samfund inom samma koncern har lämnat in.

27 §

27 §

Återkallande av angivande

Återkallande av utseende

Statens bostadsfond kan återkalla angivandet av ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern inte längre motsvarar de i 24 § angivna förutsättningarna eller i sin verksamhet handlar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 25 § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 24 § definierade allmännyttighetens innehåll eller mot de angivna förutsättningarna, eller om

3) samfundet ansöker om att angivandet av det skall återkallas.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan återkalla utseendet av ett samfund som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, om

1) samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern inte längre uppfyller kraven enligt 24 § eller handlar i strid med dem,

2) samfundet eller ett samfund enligt 25 § inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot allmännyttighetens innehåll enligt 24 § eller mot de krav som ställts, eller om

3) samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas.

27 a §

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Avkastning som ska betalas till kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 5 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 5 § 1 punkten avsett samfund har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen får inte gottskriva ägaren mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 3 punkten, om samfundet äger

1) bostäder som är underställda begränsning i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (1190/1993), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

2) bostäder som är underställda den 20 års begränsning i fråga om användningen som

Ett samfund enligt 5 § 1 mom. 3 punkten i vilket ett samfund enligt 5 § 1 mom. 1 punkten har ett sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen får inte till ägaren betala mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

1) bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravabegränsningslagen, eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder,

2) bostäder som omfattas av den tid på 20 år för användningsbegränsning som avses

Gällande lydelse

avses i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) bostäder som avses i 17 § i denna lag, eller aktier som berättigar till besittning av dem, eller

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, samt

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehar i 1 mom. 1—4 punkten avsedda bostäder eller aktier som berättigar till besittning av dem, behandlas dessa samfund som en helhet vid bestämning av storleken på den avkastning som får gottskrivas.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller om låntagaren i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan *likaså* förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren innan tiden för begränsning av användningen löper ut, till någon annan än till en i 5 § avsedd ägare eller en i 18 b § avsedd inlösare mot vederlag överlåter äganderätten till en i 11 § avsedd bostad som omfattas av begränsningar enligt 17 § eller till aktier som medför rätt att besitta bostaden, eller om hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av använd-

Föreslagen lydelse

i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån, eller aktier som *medför rätt att besitta sådana bostäder*,

3) bostäder som avses i 17 § eller aktier som *medför rätt att besitta sådana bostäder*,

4) *sådana bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt lagen om bostadsrättsbostäder.*

Om samma koncern omfattar flera samfund som innehar *bostäder eller aktier enligt 1 mom. eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder*, behandlas dessa samfund som en helhet vid bestämmande av storleken på den avkastning som får betalas.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet också om *äganderätten till en sådan bostad som avses i 11 § och som omfattas av begränsningar enligt 17 §, eller till aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, mot vederlag överlåts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller en inlösare som avses i 18 b § eller om hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut. Finansierings- och utvecklingscentralen för boen-*

Gällande lydelse

ningen löpt ut. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller förfarit i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

På räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalning *inte sker* eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

Om angivandet av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 3 punkten återkallas med stöd av 27 § i denna lag, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader från återkallelsen av angivandet, om inte orsaken till återkallelsen upphör inom den tidsfristen.

41 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. *Omprövning begärs hos den myndighet som fattat beslutet.* Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Föreslagen lydelse

det kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller *handlat* i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

På det räntestöd som ska återbetalas enligt 1 mom. ska låntagaren, räknat från betalningsdagen för respektive räntestödspost till återbetalningsdagen, betala ränta enligt den räntefot som avses i 3 § 2 mom. i räntelagen, ökad med tre procentenheter. Om återbetalningen eller räntan inte betalas inom utsatt tid, ska på det belopp som förfallit till betalning betalas en årlig dröjsmålsränta enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

Om *utseendet* av ett låntagarsamfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten återkallas med stöd av 27 §, 15 d § i aravalagen, 2 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestöd för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett samfund som avses i 25 § och som hör till samma koncern har, inom sex månader efter det att *utseendet återkallades*, om inte orsaken till *återkallandet* upphör inom denna tid.

41 §

Ändringssökande

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Gällande lydelse

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster och beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som gäller inställande enligt 12 § av betalningen av räntestöd samt i ärenden som avses i 13 d § 2 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Föreslagen lydelse

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av hyresgäster *och* beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 § får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som gäller inställande enligt 12 § av betalningen av räntestöd samt i ärenden som avses i 13 d § 2 mom., 26 § 4 mom. och 37 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen (1189/1993) 15 a, 15 c och 39 §, sådana de lyder, 15 a § i lagarna 571/1999, 734/2004 och 715/2006, 15 c i lag 571/1999 samt 39 § i lag 1045/2015, som följer:

Gällande lydelse

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket samfundet har i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen avsett bestämmande inflytande skall uppfylla följande krav och iaktta dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem till användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,

2) samfundet skall offentligt meddela om att bostäderna kan sökas,

3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäligen avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån, och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet bestämmer närmare,

4) samfundet skall överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen (1190/1993), eller aktier eller andelar som berättigar till besittning av dem, enbart till den hyresgäst som bor i bostaden eller till ett samfund vars verksamhetsområde omfattar att erbjuda hyresbostäder; till andra än ovan nämnda kan bostäder, aktier eller andelar överlåtas endast om det i området inte finns efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av

Föreslagen lydelse

15 a §

Allmännyttighet

Ett *samfund enligt* 15 § 3 punkten och ett bolag i vilket samfundet har *ett sådant bestämmande inflytande som avses* 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen *ska* uppfylla följande krav och *handla i enlighet med dem*:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyres- *eller* bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att för de boende tillhandahålla goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader,

2) samfundet *meddelar* offentligt att bostäderna kan sökas,

3) samfundet *betalar inte till sina* ägare annat än skälig avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek *föreskrivs närmare genom förordning av statsrådet*,

Gällande lydelse

dem,

5) samfundet skall ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlaget är möjlig, och inte organisera samfundets struktur så att dess ansvar för hyreshus eller bostadsrätthuset i ekonomiska svårigheter äventyras,

6) samfundet skall inte ta andra risker än sådana som hör samman med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 15 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än i 15 b § avsedda samfunds förpliktelser, utom om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 15 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyresbostäder,

8) samfundets aktier eller andelar skall inte vara föremål för offentlig handel.

Den i 1 mom. 3 punkten avsedda begränsningen gäller inte avkastningen av de medel som ägaren har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och dessa medel räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. Denna avkastning skall dock användas så att finansieringen av egna medel för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder som ägs av samfundet eller av ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern kan säkerställas. Gottskrivningen får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundet eller för ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern eller underhållet av hyresbostäderna.

15 c §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 15 § 3 punkten och i 15 b § uppfyller och efterlever förutsättningarna enligt 15 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 15 § 3 punkten och 15 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana omständigheter som kan påverka uppfyllandet av de

Föreslagen lydelse

4) samfundet *ordnar* ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och *skapar inte en sådan struktur att samfundets* ansvar för hyres- eller bostadsrätthuset i ekonomiska svårigheter äventyras,

5) samfundet *tar* inte andra risker än de som hör samman med *verksamheten enligt* 1 punkten, *beviljar inte lån till andra samfund än de som avses i 15 b § och ställer inte* säkerhet för *förpliktelser för andra samfund än de som avses i 15 b §*, utom när det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i *sådan* anskaffning eller sådant byggande av hyresbostäder som ett samfund *som avses i 15 b § bedriver*,

6) samfundets aktier eller andelar *är* inte föremål för offentlig handel.

Den *begränsning som avses i 1 mom.* 3 punkten gäller inte avkastningen *på* de medel som ägaren har investerat i aravahyresbostäder för vilka lån har beviljats före den 1 januari 1980, och dessa medel räknas inte heller in i grunderna för beräkning av denna avkastning. *Avkastningen ska* dock användas så att finansieringen av egna medel för nyproduktion och ombyggnad av hyresbostäder som ägs av samfundet eller av ett samfund enligt 15 b § inom samma koncern kan säkerställas. *Betalningen av avkastningen* får inte heller äventyra den ekonomiska situationen för samfundet eller för ett *samfund enligt* 15 b § inom samma koncern eller underhållet av hyresbostäderna.

15 c §

Tillsyn över allmännyttigheten

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att samfund som avses i 15 § 3 punkten, ett bolag i vilket samfundet har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund som avses i 15 b § uppfyller kraven enligt 15 a § och handlar i enlighet med dem.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och en av centralen befullmäktigad person har rätt att av de samfund som avses i 1 mom. och av samfundens revisorer få de

Gällande lydelse

i 15 a § angivna förutsättningarna.

Föreslagen lydelse

uppgifter som behövs för tillsynen. *Samfundet ska på förhand informera centralen om sådana omständigheter som kan inverka på att kraven enligt 15 a § uppfylls.*

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 15 a §, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet uppmana samfundet att rätta till situationen inom den tidsfrist som centralen bestämmer. Om situationen inte rättas till inom den angivna tidsfristen ska centralen utifrån vad läget kräver ge order om att situationen ska rättas till eller meddela ett förbud mot att fortsätta förfarande.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena en order eller ett förbud enligt 3 mom. med ett förbud för samfundet att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten i aravabegränsningslagen och att till samfundet betala avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar om statligt understöd som gäller bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett samfund inom samma koncern har lämnat in.

39 §

Ändringssökande

En sökande får begära omprövning av ett beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003). Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Förvaltningsdomstolens beslut i ett i 33 eller 37 § avsett ärende som gäller uppsägning

39 §

Ändringssökande

En sökande får *på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003)* begära omprövning av ett beslut *som meddelats* av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen, eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd begärs dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga.

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Förvaltningsdomstolens beslut i ett *ärende som avses i 15 c § 4 mom. eller i ett ärende*

Gällande lydelse

av lån får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Ett beslut med anledning av begäran om omprövning får dock inte överklagas genom besvär om det är fråga om

1) en kommunal myndighets beslut som gäller ett beslut som kommunen fattat med stöd av 8, 12 eller 16 §, 17 § 4 mom., 20 eller 26 §,

2) ett beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet som gäller ett beslut som centralen fattat med stöd av 5, 8, 16, 26 eller 32 §,

3) ett beslut av Statskontoret som gäller ett beslut som Statskontoret fattat med stöd av 12 §, 17 § 4 mom., 20, 26, 31 eller 38 §.

I fråga om kommunens beslut enligt 3 § 2 mom. om objekt för vilka lån beviljas får omprövning inte begäras eller besvär anföras separat.

Föreslagen lydelse

som avses i 33 eller 37 § och som gäller uppsägning av lån får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Beslut som meddelats *med anledning* av begäran om omprövning får dock inte överklagas genom besvär om det är fråga om

1) *ett sådant beslut* av en kommunal myndighet som gäller ett beslut som kommunen fattat med stöd av 8, 12 eller 16 §, 17 § 4 mom., 20 eller 26 §,

2) *ett sådant* beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet som gäller ett beslut som centralen fattat med stöd av 5, 8, 16, 26 eller 32 §,

3) *ett sådant* beslut av Statskontoret som gäller ett beslut som Statskontoret fattat med stöd av 12 §, 17 § 4 mom., 20, 26, 31 eller 38 §.

I fråga om kommunens beslut enligt 3 § 2 mom. om objekt för vilka lån beviljas får omprövning inte begäras eller besvär anföras separat.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 4 och 7 § i 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) 4 och 7 §, av dem 7 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 448/2008, som följer:

Gällande lydelse

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).

7 §

Understödstagare

Om bostäderna är avsedda för personer tillhörande den grupp som avses i 3 § 1 punkten, kan understöd beviljas alla räntestödslåntagare som avses i 5 § i räntestödslagen.

Om bostäderna är avsedda för personer tillhörande de grupper som avses i 3 § 2—4 punkten, kan understöd beviljas kommuner, samkommuner eller sådana aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilka en kommun eller samkommun har sådant direkt bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997). Understöd kan också beviljas andra räntestödslåntagare som bedöms kunna producera

Föreslagen lydelse

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, *om räntestödslåntagaren är ett bolag som avses i 5 § 2 mom. i räntestödslagen eller om det är fråga om en delägarbostad* som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002).

7 §

Understödstagare

Om bostäderna är avsedda för *en sådan grupp av personer* som avses i 3 § 1 punkten, kan understöd beviljas alla räntestödslåntagare som avses i 5 § 1 mom. i räntestödslagen.

Om bostäderna är avsedda för personer *som tillhör någon av de grupper* som avses i 3 § 2—4 punkten, kan understöd beviljas kommuner, samkommuner eller sådana aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilka en kommun eller samkommun har sådant direkt bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997). Understöd kan också beviljas andra räntestödslåntagare som bedöms kunna

RP 155/2016 rd

Gällande lydelse

och driva bostadshus eller bostäder som avses i 6 §.

Föreslagen lydelse

producera och förvalta bostadshus eller bostäder som avses i 6 §.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av 15 a § i aravalagen (1189/1993) och 24 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), sådana de lyder, 15 a § i aravalagen i lag /2016 och 24 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån i lag /2016:

1 §

Tillämpningsområde

I denna förordning föreskrivs om grunden för beräkning för och storleken på den avkastning (*godtagbar avkastning*) som högst kan betalas ut på de medel som en ägare placerat i sådana samfund som avses i 15 b § i aravalagen, 5 § 2 mom. och 25 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, 2 b § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och 4 b § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån investerat.

2 §

Grunden för beräkning av avkastningen på de medel ägaren investerat i samfundet

Grunden för beräkning av avkastningen på de medel som en ägare som avses i 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen, 24 § 1 mom. 3 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, 2 a § 3 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och 4 a § 3 punkten i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån har investerat är de medel i form av pengar eller andra tillgångar som behövs för samfundets verksamhet och som ägaren de facto själv har investerat i form av aktiekapital, andelskapital, insats, tilläggsinsats eller någon annan jämförbar post.

I grunderna för beräkning av avkastning på de medel ägaren har investerat ingår också sådan avkastning som ägaren med stöd av denna förordning kunde ha tagit ut men har låtit bli att ta ut, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på det sätt som avses i 7 d § 2 mom. i aravabegränsningslagen eller 15 § 4 mom. i aravalagen eller 13 d § 2 mom. eller 26 § 4 mom. i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån har förbjudit samfundet att betala avkastning till ägaren.

3 §

Avdrag från grunden för beräkning av avkastningen

Från grunderna för beräkning av den godtagbara avkastningen avdras

1) sådan återbäring till ägarna av egna medel investerade i ett samfund som skett genom sänkning av samfundets aktiekapital, andelskapital eller placeringsandelskapital eller genom inlösen eller förvärv av egna aktier,

2) sådan av samfundet betalad godtagbar avkastning som inte tagits ut för tidigare räkningsperioder,

3) en betalning av avkastning som är större än en godtagbar avkastning till dess att den har återburits till samfundet.

4 §

Storleken på en godtagbar avkastning

Den godtagbara årliga avkastning som betalas för någon räkenskapsperiod får utgöra högst fyra procent av beräkningsgrunden. Om räkenskapsperioden för ett samfund inte omfattar 12 månader, räknas den godtagbara avkastningen trots det ut för en räkenskapsperiod på 12 månader.

5 §

Betalning av godtagbar avkastning

En godtagbar avkastning kan betalas som dividend, ränta på andelskapitalet, annan vinstutdelning eller koncernbidrag eller annat bidrag.

Som betalning av avkastning betraktas även en annan förmån med penningvärde som samfundet gett en ägare. Sådana förmåner är bland annat

1) skillnaden mellan räntan på ett lån som samfundet beviljat en ägare och den ränta som vid varje tidpunkt allmänt utgår för lån som beviljats för liknande ändamål, om räntan på lånet understiger gängse räntenivå,

2) räntan på ett lån som ägaren beviljat samfundet, till den del som räntan överstiger storleken av den godtagbara avkastning som avses i 5 §, samt

3) sådana fastighetsskötsel-, disponents-, förvaltnings- och andra liknande tjänster som samfundet anskaffat av ett samfund inom samma koncern till ett dyrare pris än den allmänna prisnivån.

6 §

Jämförelseränta

Statskontoret räknar ut medelräntan för statens femåriga obligationslån som avses i 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen, 24 § 1 mom. 3 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, 2 a § 3 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och 4 a § 3 punkten i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån för de senaste 12 månaderna utifrån noteringarna för den sista handelsdagen i varje månad och offentliggör medelräntan.

7 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2017.

Genom denna förordning upphävs statsrådets beslut om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund (1203/1999).

På betalning av avkastning tillämpas till och med den 31 december 2017 det beslut av statsrådet som avses i 2 mom. På de samfund som avses i 5 § 2 mom. i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt i fråga om 2 § 2 mom. i förordningen tillämpas förordningen dock så snart den har trätt i kraft.